

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2019 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, zm. z 2019 r. poz. 60) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXI/823/17 Rady Miasta Szczecin z dnia 20 czerwca 2017r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto – Starówka - Zamek” 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 – Zamek” w Szczecinie, na obszarze osiedla Stare Miasto, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 2,92 ha, określony granicami: Trasa Zamkowa im. Piotra Zaremby, ul. Zygmunta Duczyńskiego, ul. Panieńska, ul. Kuśnierska, ul. Rycerska, ul. Korsarzy, ul. Farna.

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.1130.UK	- pow. 0,94 ha
S.S.1131.MC	- pow. 0,48 ha
S.S.1132.MC	- pow. 0,13 ha
S.S.1133.ZP,KP	- pow. 0,86 ha
S.S.1134.KD.D	- pow. 0,15 ha
S.S.1135.KD.D	- pow. 0,04 ha
S.S.1136.KD.D	- pow. 0,16 ha
S.S.1137.KD.L	- pow. 0,16 ha

§ 2. 1. Przedmiotem planu jest fragment Starego Miasta obejmujący Zamek Książąt Pomorskich wraz z tarasami i skarpami, zabudową pierzejową przy ul. Panieńskiej u podnóża skarpy i nową zabudową przy ul. Korsarzy oraz układem komunikacyjnym i infrastrukturą techniczną.

2. Ustalenia planu określają warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz jego obsługę komunikacyjną i inżynierską.

3. Teren objęty planem znajduje się na obszarze Starego Miasta wpisanego pod numerem 1 do rejestru zabytków. Ochronie podlega układ urbanistyczny określony przez: geometrię, zachowaną zabudowę historyczną, reliktury kondygnacji podziemnych, podziały parcelacyjne oraz historyczną numerację adresową zabudowy z nazwami ulic. Zasady ochrony zabytkowego układu urbanistycznego regulują ustalenia niniejszego planu oraz przepisy odrębne.

4. Przedmiotami ochrony konserwatorskiej, dla których obowiązują przepisy odrębne, są:

- 1) Zamek Książąt Pomorskich w Szczecinie przy ul. Korsarzy 34 (zespół budynków z otoczeniem), wpisany do rejestru zabytków pod numerem 24, pokazany na rysunku planu;

- 2) teren pod budynkami Zamku, dziedzińcami i tarasami zewnętrznymi stanowią zabytek archeologiczny wpisany do rejestru zabytków archeologicznych pod numerem 24, teren zabytku objęto strefą „W I” pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, pokazanej na rysunku planu;
- 3) ustalone w planie granice strefy „W II” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, pokazanej na rysunku planu;
- 4) ustalone w planie granice strefy „W III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, pokazanej na rysunku planu.

5. Teren planu obejmuje się strefą „E” ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin.

6. 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 wydzielania wewnętrzne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) S - symbol dzielnicy Śródmieście;
- 2) S - symbol osiedla Stare Miasto;
- 3) 1130 – liczba oznaczająca numer terenu elementarnego w planie;
- 4) symbol przeznaczenia terenu:
 - a) MC – wielofunkcyjna śródmiejska zabudowa uzupełniająca,
 - b) UK - usługi kultury,
 - c) ZP – zieleń urządzona,
 - d) KD.L – droga publiczna: ulica lokalna,
 - e) KD.D – droga publiczna: ulica dojazdowa,
 - f) KP – ciąg pieszy publicznie dostępny.

3. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania (tereny elementarne);
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;

- 5) historyczne podziały parcelacyjne frontów i historyczna numeracja adresowa zabudowy;
- 6) granice stref ochrony archeologiczno-konserwatorskiej: „W I”, „W II”, „W III”.

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 i linie zabudowy określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

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: powierzchnia działki, szerokość frontu działki wzdłuż dróg publicznych oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

1. **alternacja kondygnacji** - zastosowanie zróżnicowanej kompozycji architektonicznej dla realizacji poszczególnych kondygnacji budynku.

2. **dachy symetryczne** – dachy o równym kącie nachylenia połaci w kalenicy.

3. **front parceli historycznej** – ściana frontowa budynku wzniesiona na szerokości frontu parceli historycznej w zwartej zabudowie obrzeżnej, wyznaczona przez relikty zabudowy ujawnione w trakcie badań archeologiczno-architektonicznych, a w przypadku braku reliktyw, na podstawie katastru przedwojennego, przechowywanego w archiwum państwowym.

4. **gzyms 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; wykończona elewacja 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 na obszarze wyznaczonym przez powierzchnię zabudowy; wykończona elewacja ściany zewnętrznej budynku na wszystkich kondygnacjach nie może przekraczać obowiązującej linii zabudowy.

10. **ogródki gastronomiczne** – miejsca o czasowym zagospodarowaniu, w pasie drogowym lub na działce budowlanej, lokalizowane przy lokalu usługowym, do którego ogródek przynależy, zawierające niezbędne wyposażenie dla prowadzonej działalności gastronomicznej, rozrywkowej lub kulturalnej.

11. **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:

- 1) parteru - w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych,
- 2) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru,
- 3) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wglębne (cofnięte) i loggio - balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane ogrody zimowe - stanowiące integralną część budynku,
- 4) 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.

12. **przedproże** – taras lub schody wejścia do budynku wysunięte przed lico ściany frontowej od strony ulicy lub placu, lokalizowane w pasie drogowym lub przed frontem budynku.

13. **wysoka kondygnacja parteru z usługami** – kondygnacja parteru dostosowana do lokalizacji usług, wyższa od pozostałych kondygnacji nadziemnych w budynku; na elewacji frontowej kompozycja wysokiego parteru wyróżnia się odmiennymi środkami wyrazu architektonicznego w stosunku do pozostałych kondygnacji nadziemnych w budynku.

14. **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo - rowerowy.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 6. Teren elementarny S.S.1130.UK – 0,94 ha (Zamek Księżąt Pomorskich)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi kultury z usługami towarzyszącymi: edukacji, nauki, szkoleniowo-konferencyjnymi, administracji, rozrywki, turystyki, gastronomi, handlu;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji naziemnych miejsc postojowych;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie czasowe, związane z:
 - a) imprezami sezonowymi,
 - b) ekspozycjami plenerowymi oraz zgromadzeniami publicznymi,
 - c) ogródkami gastronomicznymi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obowiązuje utrzymanie istniejących drzew na dziedzincu;

- 2) dopuszcza się wycinkę istniejących drzew wyłącznie ze względów sanitarnych lub bezpieczeństwa, z obowiązkiem nasadzeń zastępczych w tym samym składzie gatunkowym;
- 3) zakaz nowych nasadzeń drzew i krzewów oraz powiększania istniejącej nawierzchni trawiastej.

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

- 1) ochronie konserwatorskiej podlega zabytek archeologiczny wpisany do rejestru zabytków archeologicznych (strefa „W I” pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej), oznaczony na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne;
- 2) ustala się strefę „W II” i „W III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, pokazaną na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne;
- 3) obowiązuje ochrona i utrzymanie zabytku wpisanego do rejestru zabytków: zabudowa zespołu Zamku Książąt Pomorskich, obowiązują przepisy odrębne;
- 4) obowiązuje zakaz rozbudowy, nadbudowy i zmiany kształtu dachów; nie dotyczy rozbudowy podziemnej;
- 5) obowiązującą linię zabudowy wyznacza lico istniejących wykończonych elewacji zespołu zamkowego;
- 6) minimalna powierzchnia działki budowlanej 0,94 ha.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Scalanie i podział nieruchomości zgodny z liniami rozgraniczającymi tereny elementarne.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) teren przeznaczony do ruchu pieszych;
- 2) dopuszcza się ruch pojazdów służb komunalnych i technicznych, straży pożarnej, policji, pogotowia ratunkowego itp. oraz pojazdów zaopatrzenia;
- 3) obsługa komunikacyjna z terenu: S.S.1134.KD.D (ul. Korsarzy), S.S.1136.KD.D (ul. Kuśnierska);
- 4) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.S.1134.KD.D, S.S.1135.KD.D, S.S.1136.KD.D, S.S.1133.ZP,KP, S.S.1130.UK oraz spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych, przy czym:
 - a) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) nowe sieci inżynieryjne oraz istniejące przeznaczone do przebudowy, 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, rozbudowę, remont studni głębinowej, oznaczonej na rysunku planu;
- 5) ustala się likwidację studni głębinowej, oznaczonej na rysunku planu;

- 6) dopuszcza się przebudowę, remont zbiornika przeciwpożarowego oraz przepompowni ścieków sanitarnych;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i ogólnospławnej;
- 8) 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;
- 9) 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;
- 10) zakaz lokalizacji mikroinstalacji, małych instalacji i urządzeń wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej;
- 11) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji wbudowanej stacji transformatorowej SN/nn;
- 12) dopuszcza się lokalizację wbudowanych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 13) zakaz lokalizacji wolno stojących inżynierskich urządzeń sieciowych i telekomunikacyjnych; inżynierskie urządzenia sieciowe wyłącznie podziemne lub wbudowane w zabudowę;
- 14) obowiązują rozwiązania inżynierskie energooszczędne, niskoemisyjne, zmniejszające wodochłonność;
- 15) obowiązuje likwidacja wyłączonych z eksploatacji sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 16) 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;
- 17) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa - 25 mm, sieć ciepła - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m.

§ 7. Teren elementarny S.S. 1131.MC – 0,48 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna śródmiejska zabudowa uzupełniająca;
- 2) obowiązuje lokalizacja usług:
 - a) co najmniej w parterach zabudowy frontowej przy ul. Panieńskiej,
 - b) dostępnych bezpośrednio z poziomu chodnika;
- 3) w parterze frontów zabudowy przy ul. Panieńskiej poza usługami i wejściami do części mieszkalnej, dopuszcza się wbudowane pomieszczenia do czasowego gromadzenia odpadów oraz inżynierskie urządzenia sieciowe;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) nowych lokali mieszkalnych w części frontowej parterów,
 - b) pomieszczeń pomocniczych usług w części frontowej parterów budynków,
 - c) garaży naziemnych wolno stojących,
 - d) nowych lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działek budowlanych: 20%, dopuszcza się realizację powierzchni biologicznie czynnej na stropodachach lub tarasach;
- 2) obowiązuje usunięcie istniejącej zieleni wysokiej i zagospodarowanie skarpy zamkowej zielenią niską od zachodniej granicy terenu elementarnego do nieprzekraczalnej linii zabudowy.

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

- 1) ochronie konserwatorskiej podlega zabytek archeologiczny wpisany do rejestru zabytków archeologicznych (strefa „W I” pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej), oznaczony na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne;
- 2) obowiązuje zwarta zabudowa obrzeżna, linie zabudowy wyznacza lico istniejących wykończonych elewacji frontowych budynków; obowiązującą linię zabudowy dla nowej zabudowy wzdłuż ul. Panieńskiej wyznaczają relikty zabudowy ujawnione w trakcie badań archeologiczno-architektonicznych;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje dla zabudowy naziemnej i podziemnej;
- 4) dopuszcza się przebiccia istniejących kamienic bramami przejazdowymi;
- 5) dopuszcza się rozbudowę od strony północno-zachodniej budynków istniejących, obowiązuje:
 - a) utrzymanie przejazdu na tyłach posesji w granicach wyznaczonych przez nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z ustaleniem ust. 5 pkt 2,
 - b) utrzymanie skarpy zamkowej z obsadzeniem zielenią niską,
 - c) lokalizacja wbudowanych pomieszczeń do czasowego gromadzenia odpadów;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy: od 1,0 do 3,5;
- 7) dopuszcza się zabudowę na granicy działki;
- 8) zasady kompozycji nowej zabudowy frontowej wzdłuż ul. Panieńskiej:
 - a) obowiązuje utrzymanie:
 - i) odwzorowania historycznej parcelacji na elewacjach,
 - ii) zróżnicowanej kompozycji elewacji, wysokości i wykończenia zabudowy na sąsiadujących parcelach historycznych,
 - iii) zróżnicowania form i kierunku przekrycia dachów sąsiadujących (dachy wysokie szczytowe, dachy wysokie kalenicowe; dachy płaskie, w tym tarasy oraz stropodachy realizowane z zielenią niską),
 - b) zakaz stosowania stolarki okiennej i drzwiowej z tworzyw sztucznych w parterach od strony ulicy,
 - c) wykończenie elewacji frontów budynków z materiałów naturalnych: tynk, cegła, nie polerowany kamień,
 - d) ustala się dachy:
 - i) wysokie o kącie nachylenia od 45° do 55°, symetryczne, kalenicowe lub szczytowe,
 - ii) płaskie lub tarasy, z dopuszczeniem realizowania powierzchni biologicznie czynnej na stropodachach, z wyłączeniem Panieńskiej 10,
 - e) zakaz stosowania: balkonów, loggii i wykuszów na frontach zabudowy,
 - f) dopuszcza się lukarny o dachach płaskich usytuowane pojedynczo na osiach kompozycyjnych elewacji:
 - i) zajmujące łącznie do 30 % długości dachu na szerokości elewacji w parceli historycznej,

- ii) usytuowane w głównej połaci dachu, bez przerywania okapu dachu, w odległości minimum 0,5 m od wykończonego lica elewacji,
 - g) obowiązuje kompleksowe przeprowadzanie remontu elewacji w obrębie budynku,
 - h) obowiązuje utrzymanie historycznej numeracji adresowej zabudowy przy ul. Panieńskiej, oznaczonej na rysunku planu;
- 9) dla nowej zabudowy przy ul. Panieńskiej 10 obowiązuje:
- a) dostosowanie poziomów użytkowych parteru nowej zabudowy frontowej do poziomu chodnika ul. Panieńskiej,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 80 %,
 - c) maksymalna wysokość mierzona od poziomu chodnika na gruncie w osi frontu parceli historycznej do najwyższego położonego wykończonego punktu budynku: 18 m,
 - d) dachy wysokie, symetryczne, kalenicowe lub szczytowe, pokryte dachówką ceramiczną w kolorystyce naturalnych materiałów ceramicznych,
 - e) budowa bramy przejazdowej na tyły posesji, zgodnie z ustaleniem ust. 5 pkt 2;
- 10) ustala się zasady rozbudowy budynków istniejących od strony skarpy zamkowej:
- a) wysokość rozbudowy na tyłach zabudowy frontowej ul. Panieńskiej mierzona od poziomu chodnika na gruncie w osi frontu parceli historycznej od 10 do 12 m mierząc do najwyższego położonego wykończonego punktu budynku,
 - b) zróżnicowanie kompozycji elewacji, wysokości, wykończenia i detalu na sąsiadujących parcelach historycznych,
 - c) dachy płaskie lub tarasy;
- 11) ustala się pokrycie dachów:
- a) wysokich - dachówką ceramiczną w kolorystyce naturalnych materiałów ceramicznych,
 - b) płaskich - materiałem odpowiednim do spadku, z wyłączeniem papy;
- 12) zakaz umieszczania nowych urządzeń klimatyzacyjnych, wentylacyjnych i telekomunikacyjnych (anteny), 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;
- 13) zakaz umieszczania urządzeń i instalacji fotowoltaicznych na dachach, stropodachach i elewacjach;
- 14) obowiązuje lokalizacja kubaturowych urządzeń technicznych (np. maszynownie dźwigów, wentylatornie) w kubaturze zabudowy.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Scalanie i podział zgodny z liniami rozgraniczającymi teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu ul. Panieńskiej (poza obszarem planu) i S.S.1136.KD.D (ul. Kuśnierska);
- 2) obowiązuje utrzymanie dojazdu przez wszystkie posesje na tyłach zabudowy wzdłuż ul. Panieńskiej;
- 3) nie obowiązują wymagania dotyczące lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów, ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową, dla nowej zabudowy przy ul. Panieńskiej 10, wynoszącą 1.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.S.1136.KD.D, S.S.1131.MC oraz spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych, przy czym:
 - a) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) nowe sieci inżynieryjne oraz istniejące przeznaczone do przebudowy, 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, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, 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) zakaz lokalizacji mikroinstalacji, małych instalacji i urządzeń wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej;
- 8) dopuszcza się lokalizację wbudowanych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych oraz tymczasowych wolno stojących stacji transformatorowych na czas realizacji zabudowy;
- 9) zakaz lokalizacji wolno stojących inżynieryjnych urządzeń sieciowych i telekomunikacyjnych; inżynieryjne urządzenia sieciowe wyłącznie podziemne lub wbudowane w zabudowę;
- 10) dopuszcza się realizację kominków wyłącznie w lokalach usługowych;
- 11) obowiązują rozwiązania inżynieryjne energooszczędne, niskoemisyjne, zmniejszające wodochłonność;
- 12) obowiązuje likwidacja wyłączonych z eksploatacji sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych;
- 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;
- 14) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 mm, sieć gazowa - 25 mm.

§ 8. Teren elementarny S.S.1132.MC – 0,13 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna śródmiejska zabudowa uzupełniająca z usługami: kultury, turystyki, rozrywki, edukacji, nauki, szkoleniowo-konferencyjnych, gastronomi, do dwóch lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 200 m², z dopuszczeniem do 40 % funkcji mieszkalnej;
- 2) obowiązuje:
 - a) lokalizacja usług co najmniej w parterze,
 - b) budowa garażu podziemnego z wjazdem od strony ul. Korsarzy 8 lub 7;
- 3) w parterze frontów zabudowy poza usługami dopuszcza się wbudowane pomieszczenia do czasowego gromadzenia odpadów i/lub inżynieryjne urządzenia sieciowe;
- 4) zakaz lokalizacji w terenie elementarnym pomieszczeń pomocniczych usług od strony elewacji budynków wzdłuż ulic: Farnej, Korsarzy i terenu elementarnego S.S.1133.ZP,KP.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 10%;
- 2) dopuszcza się realizację powierzchni biologicznie czynnej na stropodachach lub tarasach.

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

- 1) ustala się strefę „W III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, pokazaną na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne;
- 2) obowiązuje zabudowa zwarta, zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu;
- 3) zakaz stosowania akcentów wysokościowych w zabudowie;
- 4) ustala się zasady kompozycji frontów zabudowy:
 - a) uczytelnienie historycznej parcelacji na elewacjach pierzei wzdłuż ulicy Korsarzy,
 - b) obowiązuje wysoka kondygnacja parteru z usługami,
 - c) lokalizacja głównych wejść do budynków od ul. Korsarzy i ul. Duczyńskiego,
 - d) dopuszcza się lokalizację bram wjazdowych od strony ul. Korsarzy,
 - e) zakaz lokalizacji balkonów, loggii i wykuszy od strony ul. Korsarzy,
 - f) zakaz stosowania w parterach stolarki okiennej i drzwiowej z tworzyw sztucznych,
 - g) obowiązuje odtworzenie historycznej numeracji adresowej zabudowy przy ul. Korsarzy (numery od 5 do 8), oznaczonej na rysunku planu;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 84 %;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu elementarnego: od 2,1 do 3,4;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy 16 m n.p.t. (40 m n.p.m.) mierzona od poziomu chodnika ul. Korsarzy do kalenicy dachu wysokiego lub najwyższej położonego wykończonego punktu budynku;
- 8) minimalna wysokość zabudowy od ul. Duczyńskiego 12 m n.p.t. (34,5 m n.p.m.) liczona od poziomu chodnika przy ul. Duczyńskiego;
- 9) obowiązuje dostosowanie poziomów użytkowych parteru zabudowy do poziomu chodnika;
- 10) dopuszcza się dachy wysokie o kącie nachylenia od 45° do 55°, symetryczne, kalenicowe lub szczytowe, dachy płaskie i tarasy, stropodachy zielone, dachy przeszklone;
- 11) ustala się pokrycie dachów:
 - a) wysokich - dachówką ceramiczną w kolorystyce naturalnych materiałów ceramicznych; dopuszcza się pokrycie szklane,

- b) płaskich - materiałem odpowiednim do spadku, z wyłączeniem papy;
- 12) zakaz stosowania paneli fotowoltaicznych na dachach i elewacjach;
- 13) w dachach wysokich 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;
- 14) 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 ciągu pieszego, zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych, szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wbudowanych i zlicowanych z wykończoną ścianą budynku, oraz wspornikowych opraw oświetlenia ulicznego;
- 15) obowiązuje lokalizacja kubaturowych urządzeń technicznych (np. maszynownie dźwigów, wentylatornie) w kubaturze zabudowy;
- 16) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 0,13 ha.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Scalanie i podział zgodny z liniami rozgraniczającymi teren elementarny S.S.1132.MC.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu S.S.1134.KD.D (ul. Korsarzy);
- 2) w granicach terenu elementarnego obowiązuje lokalizacja minimum 25 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym minimum 2 miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz minimum 5 miejsc postojowych dla rowerów.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.S.1137.KD.L, S.S.1134.KD.D, S.S.1133.ZP,KP, S.S.1132.MC 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, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej;
- 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) zakaz lokalizacji mikroinstalacji, małych instalacji i urządzeń wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej;
- 8) dopuszcza się lokalizację wbudowanych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych oraz tymczasowych wolno stojących stacji transformatorowych na czas realizacji zabudowy;
- 9) zakaz lokalizacji wolno stojących inżynierskich urządzeń sieciowych i telekomunikacyjnych; inżynierskie urządzenia sieciowe wyłącznie podziemne lub wbudowane w zabudowę;
- 10) obowiązują rozwiązania inżynierskie energooszczędne, niskoemisyjne, zmniejszające wodochłonność;
- 11) obowiązuje likwidacja wyłączonych z eksploatacji sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 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;
- 13) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 mm, sieć gazowa - 25 mm.

§ 9. Teren elementarny S.S.1133. ZP,KP – 0,86 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej z ciągami pieszymi publicznie dostępny;
- 2) zakaz:
 - a) zabudowy kubaturowej,
 - b) połączeń funkcjonalnych tarasów zamkowych z terenem S.S.1131.MC;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie czasowe, związane z:
 - a) imprezami sezonowymi,
 - b) ekspozycjami plenerowymi oraz zgromadzeniami publicznymi,
 - c) ogródkami gastronomicznymi na tarasach zamkowych i na ciągu pieszym przy granicy z terenem S.S.1132.MC;
- 4) obowiązuje lokalizacja ciągów pieszych na skarpie łączących zespół zamkowy z terenem elementarnym S.S.1137.KD.L i utrzymanie połączeń pieszych z ulicami: Kuśnierska i Korsarzy.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 30%;
- 2) dopuszcza się zielen niską, średniowysoką, wysoką oraz zielen w donicach i na tarasach.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie i ochrona zabytku wpisanego do rejestru zabytków: zespołu Zamku Książąt Pomorskich, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne;
- 2) ochronie konserwatorskiej podlega zabytek archeologiczny wpisany do rejestru zabytków archeologicznych (strefa „W I” pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej), oznaczony na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne;

- 3) ustala się strefę „W II” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, pokazaną na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne;
- 4) dopuszcza się:
 - a) przebudowę tarasów z zachowaniem dostępu publicznego do otaczających ulic i wejść do budynków zamkowych,
 - b) zmianę ukształtowania skarpy północnej,
 - c) na skarpie północnej lokalizację ciągów pieszych i kwater zieleni niskiej wzmocnianych murami oporowymi,
 - d) likwidację schodów terenowych,
 - e) adaptację pomieszczeń pod tarasem południowym na funkcje usługowe dostępne z terenu S.S.1136.KD.D (ul. Kuśnierska),
 - f) oświetlenie tarasów oprawami wspornikowymi na elewacjach zamku oraz na balustradach, w tym lokalizację oświetlenia ekspozycyjnego;
- 5) nawierzchnia ciągu pieszego przy granicy z terenem S.S.1132.MC z płyt granitowych, zakaz lokalizacji stopni i progów;
- 6) obowiązuje spójne stylistycznie rozwiązanie oświetlenia tarasów zamkowych i ciągu pieszego przy granicy z terenem S.S.1132.MC;
- 7) dla ogródków gastronomicznych:
 - a) zakaz lokalizacji podestów; lokalizacja bezpośrednio na kamiennej nawierzchni ciągu pieszego i tarasów,
 - b) obowiązuje jednolita kolorystyka wyposażenia (parasole, markizy) w obrębie jednego ogródka;
- 9) dopuszcza się korekty granicy terenu elementarnego wzdłuż terenu S.S.1137.KD.L na potrzeby realizacji celu publicznego.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Scalanie i podział zgodny z liniami rozgraniczającymi teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: S.S.1134.KD.D, S.S.1136.KD.D, S.S.1137.KD.L.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zakaz lokalizacji wolno stojących inżynierskich urządzeń sieciowych i telekomunikacyjnych; inżynierskie urządzenia sieciowe wyłącznie podziemne lub wbudowane;
- 2) istniejące sieci inżynierskie przeznaczone do przebudowy oraz nowe sieci należy prowadzić wyłącznie jako podziemne;
- 3) 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;
- 4) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.S.1137.KD.L, S.S.1134.KD.D, S.S.1136.KD.D, S.S.1133.ZP,KP oraz spoza obszaru planu;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i ogólnospławnej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 6) obowiązuje likwidacja wyłączonych z eksploatacji sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych;

- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont istniejących i budowę nowych sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 8) zakaz lokalizacji mikroinstalacji, małych instalacji i urządzeń wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej;
- 9) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną dla zagospodarowania wskazanego w ust.1 pkt 3 realizowane jako studnie elektryczne z podziemną rozdzielnicą elektryczną wbudowane w nawierzchnię placów;
- 10) na potrzeby urządzeń wyposażenia miejskiego dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem energii wiatru;
- 11) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 mm, sieć gazowa - 25 mm, sieć ciepła - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m.

§ 10. Teren elementarny S.S.1134.KD.D – 0,15 ha (ul. Korsarzy)

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

Zakaz nasadzeń drzew i krzewów.

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

- 1) ochronie konserwatorskiej podlega zabytek archeologiczny wpisany do rejestru zabytków archeologicznych (strefa „W I” pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej), oznaczony na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne;
- 2) ustala się strefę „W III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, pokazaną na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne;
- 3) obowiązują rozwiązania geometryczne ulicy nawiązujące do rozwiązań historycznych z okresu przedwojennego, w tym wysokościowe różnicowanie poziomów chodników i jezdni o minimum 5 cm, za wyjątkiem przejść dla pieszych;
- 4) obowiązuje odtworzenie brukowej nawierzchni ulicy z kostki granitowej nawierzchnia chodników z płyt granitowych, krawężniki granitowe;
- 5) obowiązuje jednolity typ oświetlenia latarniami ulicznymi lub wspornikowymi oprawami oświetlenia ulicznego na elewacjach zespołu zamkowego i sąsiedniej zabudowy.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Scalanie i podział zgodny z liniami rozgraniczającymi teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 5,8 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 4) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą sanitarną i deszczową;
- 5) dopuszcza się realizację nowej sieci: ciepłej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 6) nowe sieci inżynierskie oraz istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; obowiązuje likwidacja wyłączonych z eksploatacji sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 7) na potrzeby urządzeń wyposażenia miejskiego dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem energii wiatru;
- 8) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 mm, sieć gazowa - 25 mm, sieć ciepła - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m.

§ 11. Teren elementarny S.S.1135.KD.D – 0,04 ha (ul. Rycerska)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna, ulica dojazdowa;
- 2) zakaz zagospodarowania i użytkowania tymczasowego.

2. Ustalenia ekologiczne:

Zakaz nasadzeń drzew i krzewów.

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

- 1) ochronie konserwatorskiej podlega zabytek archeologiczny wpisany do rejestru zabytków archeologicznych (strefa „W I” pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej), oznaczony na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne;
- 2) obowiązuje utrzymanie istniejących rozwiązań geometrycznych ulicy;
- 3) obowiązuje nawierzchnia jezdni brukowa, nawierzchnia chodników z płyt granitowych, krawężniki granitowe;
- 4) obowiązuje jednolity typ oświetlenia ulicy oprawami wspornikowymi na elewacjach budynków.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Scalanie i podział zgodny z liniami rozgraniczającymi teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 4,9 m do 8,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ulica w formie ciągu pieszo jezdni.

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, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej;

- 4) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą sanitarną i deszczową;
- 5) dopuszcza się realizację nowej sieci: gazowej, ciepłej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 6) nowe sieci inżynierskie oraz istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; obowiązuje likwidacja wyłączonych z eksploatacji sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 7) na potrzeby urządzeń wyposażenia miejskiego dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem energii wiatru;
- 8) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 mm, sieć gazowa - 25 mm, sieć ciepła - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m.

§ 12. Teren elementarny S.S.1136.KD.D – 0,16 ha (ul. Kuśnierska)

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

Zakaz nasadzeń drzew i krzewów.

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

- 1) ochronie konserwatorskiej podlega zabytek archeologiczny wpisany do rejestru zabytków archeologicznych (strefa „W I” pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej), oznaczony na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne;
- 2) ustala się strefę „W II” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, pokazaną na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne;
- 3) obowiązuje nawierzchnia jezdni brukowa z kostki granitowej; nawierzchnia chodników z płyt kamiennych, krawężniki kamienne;
- 4) obowiązuje jednolity typ oświetlenia ulicy oprawami wspornikowymi na elewacjach budynków z dopuszczeniem latarni ulicznych;
- 5) dla ogródków gastronomicznych:
 - a) dopuszcza się lokalizację stolików i krzeseł, parasoli i markiz,
 - b) lokalizacja wyposażenia ogródków bezpośrednio na kamiennej nawierzchni ciągu pieszego,
 - c) zakaz realizacji obiektów kubaturowych i wiat, w tym wiat z nietrwałymi, składanymi i/lub przesuwными przegrodami,
 - d) zakaz lokalizacji podestów,
 - e) obowiązuje jednolita kolorystyka wyposażenia (parasole, markizy) w obrębie jednego ogródka.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Scalanie i podział zgodny z liniami rozgraniczającymi teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 5,5 m do 28,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ulica w formie ciągu pieszo jezdnego.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zakaz lokalizacji wolno stojących inżynieryjnych urządzeń sieciowych, w tym telekomunikacyjnych; inżynieryjne urządzenia sieciowe wyłącznie podziemne lub wbudowane;
- 2) linie rozgraniczające ulicy wyznaczają korytarz infrastruktury technicznej, w którym mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 4) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą sanitarną i deszczową;
- 5) dopuszcza się realizację nowej sieci: ciepłej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 6) nowe sieci inżynieryjne oraz istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; obowiązuje likwidacja wyłączonych z eksploatacji sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych;
- 7) na potrzeby urządzeń wyposażenia miejskiego dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem energii wiatru;
- 8) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 mm, sieć gazowa - 25 mm, sieć ciepła - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m.

§ 13. Teren elementarny S.S.1137.KD.L – 0,16 ha (ul. Zygmunta Duczyńskiego)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna, ulica lokalna – teren na poszerzenie pasa drogowego;
- 2) zakaz zagospodarowania i użytkowania tymczasowego.

2. Ustalenia ekologiczne:

Zakaz nasadzeń drzew i krzewów.

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

- 1) ustala się strefę „W II” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, pokazaną na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne;
- 2) dopuszcza się korektę granicy terenu elementarnego wzdłuż terenu S.S.1133.ZP,KP na potrzeby realizacji celu publicznego.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Scalanie i podział zgodny z liniami rozgraniczającymi teren elementarny, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna: od 0 m do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 1) w granicach terenu dopuszcza się budowę chodnika, ścieżki rowerowej, pobocza i skarp oraz zieleni niskiej nawierzchni trawiastej i urządzeń związanych z potrzebami obsługi ruchu i zarządzania drogą.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zakaz lokalizacji wolno stojących inżynieryjnych urządzeń sieciowych, w tym telekomunikacyjnych; inżynieryjne urządzenia sieciowe wyłącznie podziemne lub wbudowane;

- 2) linie rozgraniczające ulicy wyznaczają korytarz infrastruktury technicznej, w którym mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn;
- 4) dopuszcza się realizację nowej sieci: ciepłej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) nowe sieci inżynierskie oraz istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; obowiązuje likwidacja wyłączonych z eksploatacji sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 6) na potrzeby urządzeń wyposażenia miejskiego dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem energii wiatru;
- 7) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 mm, sieć gazowa - 25 mm, sieć ciepła - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 14. 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.

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

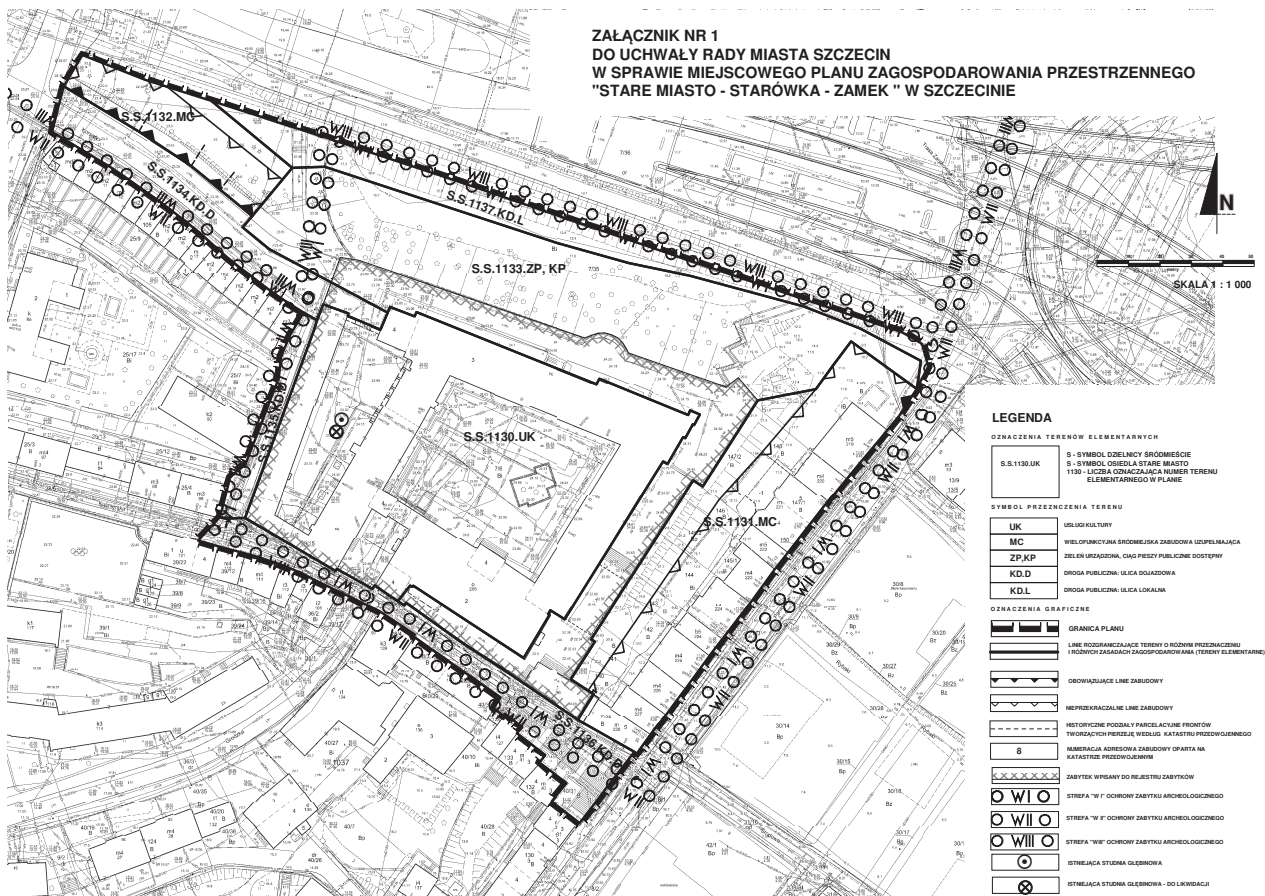
1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego S.15, uchwalony Uchwałą XLIII/540/98 Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 r.

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

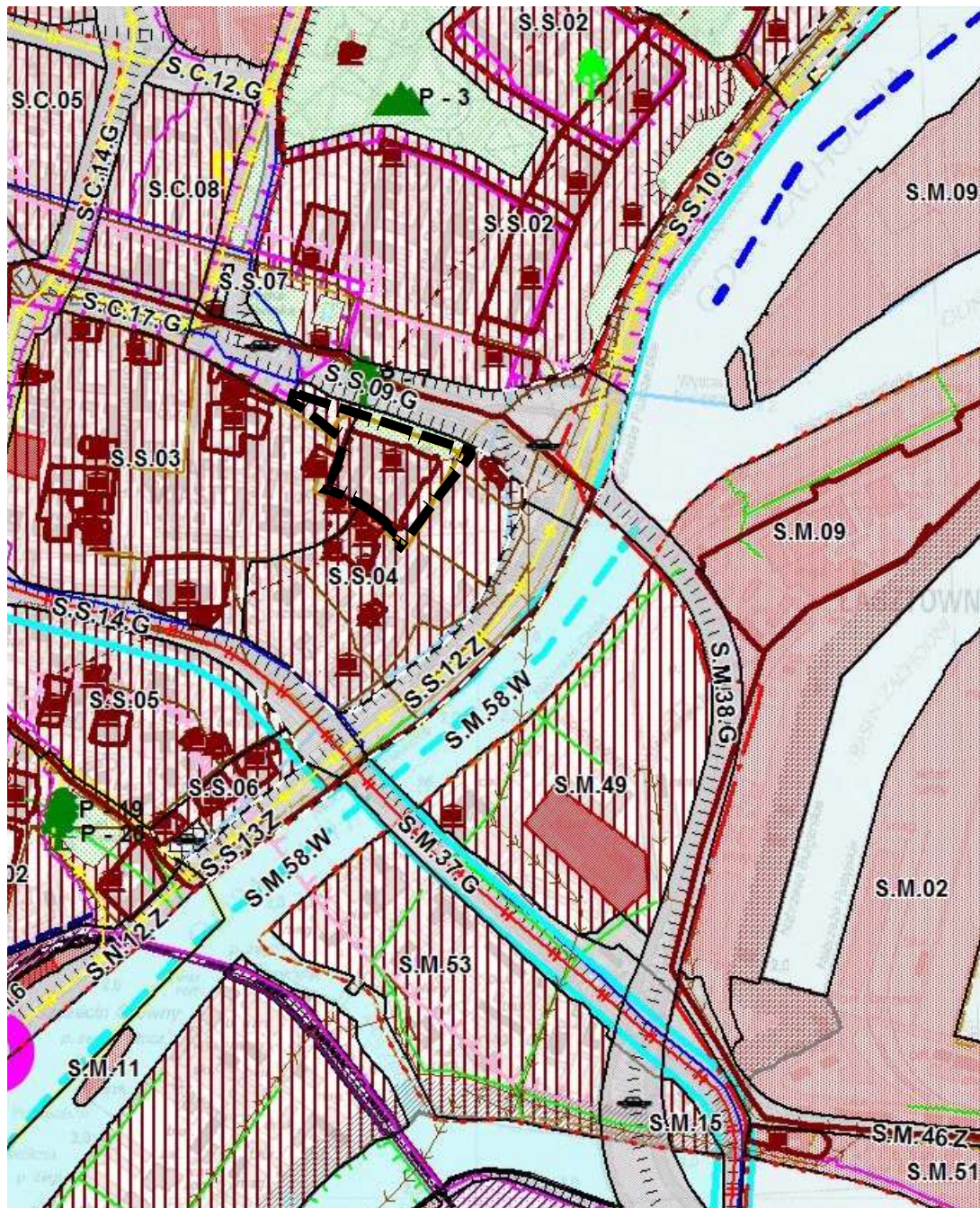
§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
 Rady Miasta Szczecin
 z dnia 2019 r.



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



LEGENDA:

INFORMACJE OGÓLNE:

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

FUNKCJE DOMINUJĄCE:

	WODY ŚRÓDLĄDOWE
	LASY
	ZIELEŃ CMENTARNA
	ZIELEŃ URZĄDZONA
	ZIELEŃ NATURALNA
	OGRODY DZIAŁKOWE
	OBSZAR WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY ŚRODUMIĘSKIEJ
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA WYSOKIEJ INTENSYWNOSCI
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA NISKIEJ INTENSYWNOSCI
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
	USŁUGI
	OBSZARY, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJĘ OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m2
	USŁUGI SPORTU I REKREACJI Z DZIAŁALNOŚCIĄ TERENOWĄ
	PRODUKCJA, USŁUGI I SKŁADY
	PARKI TECHNOLOGICZNE
	ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA
	PLANOWANE SKŁADOWISKO ODPADÓW
	TERENY DO ZALESIENIA
	CENTRUM SPORTOWO-ROZRYWKOWO-HANDLOWE Z DOPUSZCZENIEM OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m2
	OBSZAR PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
	ŚCISŁE CENTRUM
	LOTNISKO LOKALNE

KOMUNIKACJA:

	ULICE ZBIORCZE
	ULICE GŁÓWNE
	ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
	DROGI EKSPRESOWE
	AUTOSTRADY
	WYDZIELONE TERENY POD SST
	WAŻNIEJSZE PARKINGI DLA SAMOCHODÓW CIĘŻAROWYCH I OSOBOWYCH
	PARKINGI STRATEGICZNE
	TRASY I PĘTLE TRAMWAJOWE
	TRASA I PĘTLE BEZOSOBOWEGO SZYNOWEGO TRAMWAJU
	WAŻNIEJSZE WĘZŁY PRZESIADKOWE

	ZAKAZANA KOMUNIKACJA ZBIOROWEJ
	LINE KOLEJOWE
	STACJE KOLEJOWE
	TERENY KOLEJOWE
	OBSZARY, NA KTÓRYCH OBOWIĄZUJE PRIORYTET DLA KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
	MORSKI TOR WODNY
	ŚRÓDLĄDOWY TOR WODNY
	GRANICA POMIĘDZY I II STREFĄ PARKOWANIA
	GRANICA POMIĘDZY II I III STREFĄ PARKOWANIA

TURYSTYKA I SPORT:

	WAŻNIEJSZE TRASY ROWEROWE
	TRASY KONNE
	TRASY KAJAKOWE
	OBIEKTY SPORTOWE

INŻYNIERIA:

	UJĘCIA WODY
	PLANOWANA ROZBUDOWA ULICY WODY
	TEREN OBJĘTY POSESYJNĄ ULICĄ WODY
	ZBIORNIK I POMPOWNIA WODOCIĄGOWEJ
	PLANOWANE ZBIORNIKI WODOCIĄGOWE
	MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE
	PLANOWANE MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE
	STACJE REDUKCYJNO-POMPOWNIE W STOPNIACH
	GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
	PLANOWANE GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
	OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
	PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW
	KOLEKTORY SANITARNE
	PLANOWANE KOLEKTORY SANITARNE
	RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
	PLANOWANE RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
	KANALIZACJA DESZCZOWA
	PLANOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
	TEREN ELEKTROCIĘPŁOWNI
	GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
	PLANOWANY GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
	ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ 220 kV i 400 kV
	PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ 220 kV
	ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
	PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
	PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
	PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWO-NAPOWIETRZNE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV

	CIEPŁOWNIE
	MAGISTRALNE CIEPŁOWNIE
	PLANOWANE MAGISTRALNE CIEPŁOWNIE
	WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE
	PLANOWANE WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE
	POMPOWNIE MELIORACYJNE
	PLANOWANE POMPOWNIE MELIORACYJNE
	OBSZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ
	GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
	PUNKT ODBIORU ODPADÓW PROBLEMATYCZNYCH
	STACJE PRZEŁADUNKOWE ODPADÓW
	INSTALACJA DO PRZEKSZTAŁCANIA, UNIESKODLIWIENIA LUB ODZYSKU ODPADÓW KOMUNALNYCH Z FUNKCJAMI TOWARZYSZĄCYMI

OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO:

	OBSZAR ZABYTKOWY WPISANO DO REJESTRU ZABYTKÓW
	OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANO DO REJESTRU ZABYTKÓW
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI
	STREFA "III" ŚCISŁEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
	STREFA "III" CZĘŚCIOWEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
	STREFA "VIII" OGRANICZONEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
	STANOWISKO DOKUMENTACYJNE
	GRANICE PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
	PROPONOWANA KOREKTA GRANICY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
	GRANICE OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
	PROPONOWANA KOREKTA GRANICY OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
	ISTNIEJĄCE REZERWATY PRZYRODY
	PROPONOWANE REZERWATY PRZYRODY
	ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIWIONEJ / NIEOŻYWIWIONEJ
	PROPONOWANE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIWIONEJ / NIEOŻYWIWIONEJ
	ISTNIEJĄCE UŻYTKI EKOLOGICZNE
	PROPONOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE
	ISTNIEJĄCE ZESPOŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
	PROPONOWANE ZESPOŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
	SIĘĆ OBSZARÓW "NATURA 2000"
	GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "NATURA 2000"
	GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK "NATURA 2000"
	PROPONOWANE POWIĘKSZENIE SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK "NATURA 2000"
	PLANOWANA LOKALIZACJA SZCZYTOWEGO OGRODU BOTANICZNEGO ORAZ MNIJSZYCH TEMATYCZNYCH OGRODÓW BOTANICZNYCH
	OBSZAR NARZĄDZONE NA OGÓLNE SIĘĆ MAS ZERNYCH
	ZŁOŻA KOPALINY
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO "SYSTEMEM BEZPIECZEŃSTWA" (ZNB)
	OBSZARY DO REKULTYWACJI
	ZAKAZ ZABUDOWY ZZ-1
	OGRANICZONY ZAKAZ ZABUDOWY ZZ-2

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2019 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, zm. z 2019 r. poz. 60) 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 (Dz. U. z 2018 poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432, poz. 2500) – 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.1134.KD.D	Ulica Korsarzy – przewidywana przebudowa jezdni i chodnika ulicy dojazdowej.
2.	S.S.1137.KD.G	Przewidywana budowa chodnika i ścieżki rowerowej.

§ 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 postępowaniem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r. poz. 799, poz. 1013, poz. 1356, poz. 1479, poz. 1564, poz. 1590, poz. 1592, poz. 1648, poz. 1722, poz. 2161), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 755, poz. 771, poz. 1000, poz. 1356, poz. 1629, poz. 1637, poz. 2348).

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077, zm. z 2018 r. poz. 62, poz. 1000, poz. 1366, poz. 1669, poz. 1693, poz. 2354, poz. 2500) 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 2018 r. poz. 1152, poz. 1629), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 5 i 6 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 755, poz. 771, poz. 1000, poz. 1356, poz. 1629, poz. 1637).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2019

w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto – Starówka - Zamek” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, zm. z 2019 r. poz. 60), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto – Starówka - Zamek” w Szczecinie, wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie **od 17.12.2018r. do 08.01.2019r.**

W okresie przeznaczonym na składanie uwag do projektu planu wniesiono do **22.01.2019r.** dwa pisma z uwagami (Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej „KORSARZY”, Korsarzy 2-32 oraz Hotel Zamek Centrum Sp. j., J&J Łysakowscy Nieruchomości Sp. z o.o. i osobę prywatną), zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno – prawnej prac planistycznych. Zgłoszone uwagi dotyczą ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów: S.S.1132.MC i S.S.1131.MC.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył powyższe uwagi w dniu: 25.01.2019 r.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia zgłoszonych uwag:

1) uwaga dotycząca zasadności zabudowy północnej pierzei ul. Korsarzy.

Uwaga nie uwzględniona.

Uzasadnienie: Ustalenia dla terenu elementarnego regulują zasady ochrony zabytku – Zamku Książąt Pomorskich i jego otoczenia, a także sposób zagospodarowania układu staromiejskiego zgodnie z zasadami konserwatorskiej rewaloryzacji historycznej kompozycji przestrzenno – architektonicznej zespołu staromiejskiego oraz zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi dla bezpośredniego otoczenia Zamku.

Wskazana zabudowa ma uzupełnić deficyty usługowe w tym rejonie osiedla Stare Miasta i zgodnie z ideą restytucji Starówki, odbudować ikoniczną perspektywę ul. Korsarzy z widokiem na Wieżę Dzwonów. Odbudowa pierzei ul. Korsarzy wzmocni rolę dominanty przestrzennej jaką jest Zamek w kompozycji urbanistycznej i sylwecie Starówki. Nowa zabudowa zniweluje funkcjonalnie i krajobrazowo negatywny wpływ przeskalowanego wjazdu do miasta z Trasy Zamkowej. Jest elementem integracji funkcjonalno - przestrzennej obu części osiedla Stare Miasto: Starówki i Wałów Chrobrego.

2) uwaga dotycząca uzupełnienia terenu elementarnego S.S.1131.MC o funkcje gastronomiczno-usługowe i kulturalne lokalizowane od strony tarasu Zamku bezpośrednio graniczącego z posesjami.

Uwaga nie uwzględniona.

Uzasadnienie: Opracowanie mpzp zainicjowane zostało na skutek wniosku Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który oczekuje kompleksowego ustalenia regulacji planistyczno-konserwatorskich w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania działek w otoczeniu Zamku Książąt Pomorskich.

Zadaniem planu jest ważenie interesów wszystkich stron. Ustalony planem możliwości inwestycyjne właścicieli zabudowy przy ul. Panieńskiej stanowią kompromis w kwestii zabudowy skarpy wschodniej. Proponowanie wschodniego tarasu Zamku przedstawiane w koncepcjach rozbudowy drugiej linii ul. Panieńskiej, jako drogi wewnętrznej zapewniającej dostęp do

projektowanych w tej zabudowie usług, narusza prawo własności właściciela Zamku, wprowadza funkcję niezgodną z przeznaczeniem obiektu publicznego o ograniczonym dostępie. Wniosek właścicieli kamienic przy ul. Panieńskiej mylnie utożsamia taras zamkowy z drogą publiczną. Ograniczenie użytkowania tarasu wynika również z jego obecnego stanu technicznego.

- 3) uwaga dotycząca wykreślenia obowiązku prowadzenia niskich nasadzeń zielenią od granicy terenu elementarnego S.S.1131.MC do projektowanej w tym terenie nieprzekraczalnej linii zabudowy (nasadzenia na skarpie zamkowej).

Uwaga nie uwzględniona.

Uzasadnienie: Zadaniem planu jest ważenie interesów wszystkich stron. Ustalone planem możliwości inwestycyjne właścicieli zabudowy przy ul. Panieńskiej stanowią kompromis w kwestii zabudowy skarpy wschodniej. Ograniczenie użytkowania tarasu wynika również z jego obecnego stanu technicznego. Zagospodarowanie skarpy wschodniej zielenią urządzoną poprawi odbiór estetyczny obecnie zaniedbanej skarpy.

- 4) uwaga dotycząca zakresu i sposobu rozbudowy istniejących budynków w kierunku skarpy zamkowej, uniemożliwiająca zabudowę w granicy działki zajmowanej przez Zamek (teren elementarny S.S.1130.UK).

Uwaga nie uwzględniona.

Uzasadnienie: Opracowanie mpzp zainicjowane zostało na skutek wniosku Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który oczekuje kompleksowego ustalenia regulacji planistyczno-konserwatorskich w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania działek w otoczeniu Zamku Książąt Pomorskich.

Zadaniem planu jest ważenie interesów wszystkich stron. Ustalone planem możliwości inwestycyjne właścicieli zabudowy przy ul. Panieńskiej stanowią kompromis w kwestii zabudowy skarpy wschodniej. Proponowanie wschodniego tarasu Zamku, przedstawiane w koncepcjach rozbudowy drugiej linii ul. Panieńskiej, jako drogi wewnętrznej zapewniającej dostęp do projektowanych w tej zabudowie usług narusza prawo własności właściciela Zamku, wprowadza funkcję niezgodną z przeznaczeniem obiektu publicznego o ograniczonym dostępie. Wniosek właścicieli kamienic przy ul. Panieńskiej mylnie utożsamia taras zamkowy z drogą publiczną. Ograniczenie użytkowania tarasu wynika również z jego obecnego stanu technicznego.

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto – Starówka - Zamek” w Szczecinie został opracowany na podstawie Uchwały Nr XXXI/823/17 Rady Miasta Szczecin z dnia 20 czerwca 2017r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto – Starówka - Zamek” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje obszar o powierzchni 2,92 ha, określony granicami: Trasa Zamkowa im. Piotra Zaremby, ul. Zygmunta Duczyńskiego, ul. Panieńska, ul. Kuśnierska, ul. Rycerska, ul. Korsarzy, ul. Farna. Plan obejmuje obszar ścisłego centrum miasta, gdzie znajdują się najliczniejsze przestrzenie publiczne i obiekty związane z najstarszą historią miasta, które rozwijało się w przestrzeni ograniczonej średniowiecznymi murami obronnymi. Obszar objęty planem stanowi część Starego Miasta wpisanego do rejestru zabytków i objętego pełną ochroną archeologiczno-konserwatorską. Odrębnymi obiektami ochrony konserwatorskiej są Zamek Książąt Pomorskich w Szczecinie wpisany do rejestru zabytków i teren pod zespołem zamkowym stanowiący zabytek archeologiczny wpisany do rejestru zabytków archeologicznych.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin ustala na terenie objętym planem działania zorganizowane w postaci rewitalizacji obszaru i odbudowy Podzamcza polegającej na odtworzeniu historycznej geometrii ulic, placów, kwartałów zabudowy i kontynuacji historycznej zasady zabudowy staromiejskiej wyrażonej w zróżnicowaniu form, wysokości i gabarytów budynków. Funkcją dominującą stanowi wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska uzupełniająca z usługami ogólnomiejskimi i ponadlokalnymi.

Sporządzenie planu zainicjował Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków z uwagi na potrzebę kompleksowych regulacji planistyczno-konserwatorskich uwzględniających ochronę Zamku Książąt Pomorskich w Szczecinie i planowane w jego bezpośrednim otoczeniu przekształcenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu pomiędzy Trasą Zamkową i ulicami: Panieńską, Kuśnierską, Rycerską, Korsarzy.

Ustalenia planistyczne opracowane w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określają zasady nawiązywania do historycznej struktury przestrzennej oraz wzajemne relacje ciągów komunikacyjnych i zabudowy, sposób prawidłowego kształtowania krajobrazu Starego Miasta ze wzgórzem zamkowym i Podzamczem, a także wskazania przestrzeni publicznych i prywatnych oraz określenie sposobu ich zagospodarowania i użytkowania.

Ustalenia planu regulują w szczególności:

- a) ograniczenia wynikające z ochrony interesu publicznego jakim jest ochrona zabytków i dziedzictwa kulturowego,
- b) warunki ochrony krajobrazu kulturowego, ochrony konserwatorskiej i archeologicznej zabytku jakim jest obszar Starego Miasta i Zamek Książąt Pomorskich, wpisane do rejestru zabytków,
- c) zasady odbudowy struktury urbanistycznej Starego Miasta i ustalenie sposobu jej użytkowania, w tym przestrzeni publicznych i prywatnych,
- d) przeznaczenie terenu,
- e) zasady kształtowania zabudowy i kompozycji architektonicznej pierzei, frontów,
- f) standardy i rodzaj nawierzchni,
- g) zasady lokalizowania miejsc parkingowych i ich liczbę,
- h) zasady modelowania ruchu kołowego, pieszego i rowerowego,
- i) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną i urządzenia sieciowe,
- j) stan władania i realizację zadań własnych gminy związanych m.in. z zagospodarowaniem i użytkowaniem przestrzeni publicznych oraz obsługą zabudowy.

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

zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze opracowania realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne uwzględniające wartości historyczne i ustalone warunki ochrony konserwatorskiej.

Nowa zabudowa w sąsiedztwie zamku będzie tworzyć harmonijne uzupełnienie istniejącej już w części, struktury staromiejskiej. Dyscyplina podporządkowania zabudowy Podzamcza bryle zamku jest realizowana poprzez ustalenia planu, przede wszystkim przez graniczne parametry zabudowy. Jednym z zadań planu jest odtworzenie ikonicznej perspektywy ulicy Korsarzy zamkniętej Wieżą Dzwonów (należącą do kompleksu zamkowego) poprzez zabudowę północnej pierzei ulicy. Zasady kształtowania krajobrazu i zabudowy Podzamcza, przyjęte w planie, kontynuują doktrynę odtwarzania tektoniki zabudowy staromiejskiej z planami zabudowy jako tło dla historycznych dominant przestrzennych.

Ustalenia dotyczące nowej zabudowy określają przeznaczenie terenu na funkcję śródmiejskiej zabudowy wielofunkcyjnej uzupełniającej z obowiązkiem lokalizowania usług, co najmniej w parterach zabudowy. Obowiązek ochrony zabytkowego układu urbanistycznego realizuje zwarta zabudowa obrzeżna.

W planie nałożono obowiązek podkreślenia historycznej parcelacji w formie indywidualnej architektonicznej kompozycji frontów nowoprojektowanej zabudowy. Zróżnicowanie to należy uzyskać środkami architektonicznymi na elewacji pierzei, bez nakazu odtwarzania historycznej parcelacji nieruchomości z podziałami na poszczególne budynki.

Ze względu na ekspozycję, z ul. Kuśnierskiej i widoków z wieży i tarasów Zamku oraz wieży Katedry dla piątej elewacji nowej zabudowy obowiązują ustalenia:

- urządzenia techniczne należy lokalizować jako wbudowane, bez względu na projektowaną formę dachu,
- obowiązuje pokrycie dachów wysokich dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym,
- w pokryciach dachów płaskich wyklucza się tradycyjne papy dachowe,
- na dachach płaskich dopuszcza się tarasy, dachy zielone, szklenia,
- dachy wysokie o kącie nachylenia min. 45°- 55°, symetryczne, kalenicowe lub szczytowe.

Obowiązuje różnicowanie form dachów sąsiadujących w ramach pierzei oraz różnicowanie wysokości zabudowy do gzymsu koronującego, okapu lub kalenicy, wysokość nowej zabudowy w granicach od 12 do 18 m n.p.t. Maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego wynosi do 80 % ze wskaźnikiem intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej kształtowanym w przedziale od 2,1 do 3,5.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Historyczne centrum Szczecina zajmuje taras wysoczyzny morenowej, stoki skarpy nadrzecznej oraz wąski taras nadrzeczny. Na wysokim tarasie przy krawędzi skarpy zlokalizowany jest Zamek Książąt Pomorskich otoczony z trzech stron zabudową Starego Miasta. Na tarasie nadrzecznym i wysokiej, na ponad 20 m n.p.m. skarpie, wznosi się bardzo zróżnicowana zabudowa tworząca podbudowę panoramy miasta, w której dominują bryły kościoła św. Jakuba, zamku, kościoła św. Jana Ewangelisty i zespół rektoratu Akademii Medycznej. Te ekspozycje sylwety Starego Miasta oraz widoki na dominanty historyczne podlegają ochronie, co warunkuje parametry zabudowy uzupełniającej. Od południa do skarpy zamkowej przylega regularna sieć uliczek Podzamcza z rynkami: Siennym, Nowym, Warzywnym i ulicą Targ Rybny. Utrzymanie istniejącej zabudowy ul. Panieńskiej stanowiącej część rozpoczętej restytucji Podzamcza oraz uzupełnienie nową zabudową północnej pierzei ul. Korsarzy realizuje cele rewitalizacji Starego Miasta. Odtworzenie obudowy ulicy Korsarzy służy przywróceniu jednej z najbardziej znanej staromiejskiej perspektywy ulicznej – widoku na Wieżę Dzwonów. Nowa zabudowa tworząc obudowę zamku podkreśli jego dominującą rolę w perspektywach i panoramie. Uporządkowanie i zagospodarowanie skarpy zamku z aranżacją połączeń pieszych i ogrodów zamkowych podniesie jakość przestrzeni i walory ekspozycyjne zespołu zamkowego, zintegruje dostęp pieszy części śródmiejskiej miasta z Podzamczem i bulwarami nadodrzańskimi. Wprowadzana nowa zabudowa będzie realizowała interes publiczny m.in. cele zawarte w lokalnym programie rewitalizacji Starego Miasta.

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

Z uwagi na specyfikę i wartość kulturową obszaru objętego planem skutki ustaleń planu należy rozpatrywać z perspektywy ochrony środowiska rozumianego jako ochrona dziedzictwa kulturowego, ochrona krajobrazu kulturowego, poprawa warunków zamieszkania i jakości przestrzeni wspólnych, istotnych dla mieszkańców całego miasta. Zasadniczym zagadnieniem środowiskowym, które plan rozstrzyga jest krajobraz. Istotny wpływ na środowisko zamieszkania i jakości życia ma kontynuowany w planie proces rewitalizacji Starego Miasta, zagospodarowanie ogrodów zamkowych i udostępnianie przestrzeni w otoczeniu zamku. Sposób użytkowania dróg publicznych, ustalenie obowiązku realizacji dojść pieszych wyznacza dostęp publiczny i realizację priorytetu ruchu pieszego w obszarze Starego Miasta.

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

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

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

Plan obejmuje obszar ścisłego centrum Miasta, w którym znajdują się liczne przestrzenie publiczne związane z najstarszą historią Miasta. Obszar Starego Miasta i zespół zamkowy są zabytkami wpisanymi do rejestru zabytków i objęte pełną ochroną archeologiczno – konserwatorską. Ochronie podlega układ urbanistyczny Starego Miasta określony przez: geometrię ulic i placów, relikty kondygnacji podziemnych wyznaczające linie zabudowy, podziały parcelacyjne zabudowy. W obszarze planu występują strefy ochrony zabytków archeologicznych WI, WII i WIII, w których dopuszcza się inwestowanie zgodnie z przepisami ochrony zabytków. Obszar planu jest objęty strefą „E” ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego. Obszar Zamku Książąt Pomorskich stanowi zabytek wpisany do rejestru zabytków i zabytek archeologiczny.

Od lat 80-tych XX w. z przerwami kontynuowany jest proces restytucji staromiejskiego układu przestrzennego kwartałów zabudowy kamienicowej Podzamcza. Projekt planu zakłada utrzymanie i dalszą zabudowę obrzeżną zwartą na zabytkowym układzie urbanistycznym, przywrócenie ulicom charakterystycznych relacji przestrzennych i perspektyw. Tym samym kontynuuje odbudowę panoramy miasta widzianej od strony rzeki jako wzgórze zamkowe. Na obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej.

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

Zapisy projektu planu zabezpieczają potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez poprawę dostępności przestrzeni publicznych dla osób o szczególnych potrzebach oraz ustalenie wymogu realizacji niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową w ilości dostosowanej do funkcji oraz możliwości inwestycyjnych terenu (ograniczenie stanowi ochrona archeologiczna). Ponadto bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie ochrony ppoż. zabezpieczono poprzez ustalenie linii rozgraniczających dróg, umożliwiających dojazd dla służb ratowniczych, a także umożliwiających realizację odpowiednich parametrów jezdni i chodników.

Obowiązek wypełnienia kondygnacji parterowej usługami z dostępem z poziomu chodników znacząco poprawia dostępność i komfort użytkowania. Obowiązek zabezpieczenia potrzeb osób niepełnosprawnych wynika z powszechnie obowiązujących przepisów prawa i nie wymaga formułowania dodatkowych

ustaleń.

2.6. Ekonomiczne walory przestrzeni.

Ustalenia planu utrwalają wartości przestrzenne i funkcjonalne obszaru, stwarzają warunki do odbudowy i rewitalizacji Starego Miasta. Nowa zabudowa o charakterze wielofunkcyjnym stwarza możliwości rozwoju usług uzupełniających ofertę śródmieścia, co jest zgodne z polityką przestrzenną Szczecina. Głównym celem planu jest ustalenie zasad funkcjonowania i zagospodarowania dla uzupełniającej zabudowy wielofunkcyjnej lokalizowanej w obszarze nadzorowanym przez konserwatora zabytków. Plan określa sposób i warunki prowadzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Efektywne gospodarowanie przestrzenią, wysoka dostępność i atrakcyjność lokalizacji podnoszą walory ekonomiczne przestrzeni, w planie wyrażone poprzez:

1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego:

obszar planu zlokalizowany w centrum miasta, zabudowa kształtowana w sposób zwarty, umożliwiający optymalną obsługę transportową w oparciu o istniejącą sieć komunikacji miejskiej. Dla nowej zabudowy określono minimalną liczbę miejsc parkingowych w celu preferencji komunikacji publicznej dostępnej w promieniu 350 m;

2) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: zapewniony dostęp do transportu publicznego, istniejące i planowane zagospodarowanie znajduje się w zasięgu przystanków transportu publicznego (do 5 min.), linii tramwajowych i autobusowych. Planowana budowa Mostu Kłodnego i nowe rozwiązania w zakresie transportu szynowego znacząco zwiększą dostępność obszaru objętego planem w ramach Starego Miasta oraz zbudują bezpośrednie i pełne relacje komunikacyjne z Łasztownią. Obszar objęty planem, zgodnie z obowiązującym Studium, znajduje się w I Strefie parkowania i obejmuje część „śródmiejską, w której obowiązują niskie wskaźniki miejsc postojowych i limitowanie dopuszczalnej ich liczby oraz ograniczenia dla samochodów wynikające np. z odpowiedniej organizacji ruchu, strefy płatnego parkowania. W strefie obowiązuje priorytet dla transportu zbiorowego, a zalecana odległość dojścia do przystanków nie powinna przekraczać 300 m”;

3) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów:

w obszarze planu zapewniono dogodny dla mieszkańców ciąg pieszy, a ograniczenia dla ruchu kołowego zapewnią poprawę dostępności obszaru dla ruchu pieszego i rowerowego. Planuje się uzyskanie dostępności do różnorodnych środków komunikacji publicznej z preferencją dla ruchu pieszego i rowerowego. Jest to rekompensata za ograniczanie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych wynikające z warunków konserwatorskich, polityki przestrzennej oraz priorytetów inwestycyjnych. Ustalenie publicznych dróg oznacza dostęp publiczny i umożliwi realizację priorytetu pieszego dostępu w kierunku śródmieście - bulwary nadodrzańskie. Plan jest jednym z elementów konsekwentnego budowania relacji pieszych górne Stare Miasto – bulwary nadodrzańskie, które obecnie stanowią najpopularniejszą przestrzeń spacerową;

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

nowa wielofunkcyjna śródmiejska zabudowa uzupełniająca kontynuuje prowadzoną restytucję Starego Miasta i przewidziana jest w sąsiedztwie już istniejącej i rozwijającej się zabudowy terenów mieszkaniowych i usług w Osiedlu Stare Miasto. Plan realizuje ideę miasta zwartej i kompaktowej o pełnej dostępności infrastrukturalnej i funkcjonalnej.

Regulacje planistyczne określają zasady, proporcje i parametry zabudowy, ustalają przestrzenie publiczne, ich charakter oraz zasady zagospodarowania i użytkowania. Wzrost wartości nieruchomości objętych planem warunkowany jest przestrzeganiem wymogów konserwatorskich, służących realizacji kompleksowej, spójnej zabudowy otoczenia zamku. Brak regulacji planistycznych w zakresie zabudowy sąsiedztwa zamku, przy presji na maksymalizację efektywności finansowej inwestycji, mógłby w trwały sposób zniszczyć krajobraz Starego Miasta. Ustalenia planu umożliwią prowadzenie racjonalnej ochrony zabytku z uwzględnieniem specyfiki posadowienia zamku i bezpieczeństwa inwestycji w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Wskazana nowa zabudowa podniesie wartości funkcjonalne i krajobrazowe

obszaru, odbuduje historyczne skojarzenia. Priorytet ruchu pieszego w powiązaniu z obowiązkiem sytuowania usług w kondygnacji parteru będzie generował wymierne korzyści dla prowadzonych tam działalności gospodarczych. Powiązanie piesze i rowerowe śródmieścia z bulwami nadwodnymi powinno zainicjować rozwój określonych usług charakterystycznych dla struktur staromiejskich i ostatecznie uzyskać efekt integracji z Łasztownią zlokalizowaną po drugiej stronie rzeki Odry.

2.7. Prawo własności.

Struktura własności w obszarze planu to: wieczyste użytkowanie na własności Gminy Miasto Szczecin, grunty Gminy Miasto Szczecin oraz grunty należące do województwa.

W procedurze planistycznej, podczas ustalania przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, uwzględniono w całości lub częściowo wnioski instytucji, właścicieli nieruchomości i podmiotów gospodarczych. Przeznaczenie poszczególnych terenów jest efektem wyważenia interesów prywatnych i publicznych. Interes publiczny w przedmiotowym planie polega na ustanowieniu przestrzeni publicznie dostępnych, ochronie dziedzictwa kulturowego, którym jest najstarsza część miasta z zabytkami i wynikających z nich niezbędnych ograniczeń.

Ustanowienie przestrzeni publicznie dostępnych oraz ograniczenia ruchu kołowego i parkowania realizują szeroko rozumianą politykę dostępności i priorytetów dla ruchu pieszego, które w obszarze Starego Miasta mają szczególne znaczenie dla wszystkich mieszkańców Szczecina.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Na obszarze planu nie występują urządzenia infrastruktury technicznej obrony cywilnej oraz tereny stanowiące rezerwę pod budownictwo ochronne w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa. W toku prac planistycznych wykazano brak potrzeby ich wyznaczania.

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

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

Zadaniem planu jest określenie: parametrów i sposobów zabudowy terenów inwestycyjnych, sposobów i zasad użytkowania przestrzeni publicznych, zasad ochrony wartości zabytkowych oraz sposobów wykorzystania walorów ekonomicznych i komunikacyjnych obszaru. A także realizacja strategii i oczekiwań społecznych dotyczących fragmentu miasta o wybitnych walorach zabytkowych i kulturowych w celu poprawy ładu przestrzennego. W odniesieniu do obszaru planu za nadrzędny interes publiczny uznaje się podporządkowanie działań inwestycyjnych i rozwiązań techniczno-organizacyjnych nakazom konserwatorskim. Projekt planu był konsultowany i korygowany na bieżąco z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Katastrofa budowlana na terenie zamku oraz wyjaśnianie jej przyczyn w trakcie sporządzania projektu planu upoważniają właściciela zamku, służby konserwatorskie i planistów do wzięcia interesów w zakresie bezpieczeństwa życia i mienia oraz ochrony zabytku. Interes publiczny a także realizację polityki przestrzennej stanowi uspokojenie ruchu kołowego w tej części miasta i wykształcenie trwałych, bezpiecznych i komfortowych połączeń pieszych i rowerowych pomiędzy śródmieściem i Starym Miastem oraz pomiędzy górnym Starym Miastem i Podzamczem z bulwami.

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

Wprowadzane planem ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego ustalają obsługę komunikacyjną z istniejących dróg publicznych, połączonych z układem komunikacyjnym miasta, z preferencją dla ruchu pieszego i rowerowego (strefa ruchu uspokojonego). Potrzeba obniżenia minimalnych wymogów parkingowych wynika również z istniejących ograniczeń możliwości lokalizacji miejsc na obszarze Starego Miasta. Obszar objęty planem, zgodnie z obowiązującym Studium, znajduje się w I Strefie parkowania i obejmuje część „śródmiejską, w której obowiązują niskie wskaźniki miejsc postojowych i limitowanie dopuszczalnej ich liczby oraz ograniczenia dla samochodów wynikające np. z

odpowiedniej organizacji ruchu, strefy płatnego parkowania. W strefie obowiązuje priorytet dla transportu zbiorowego, a zalecana odległość dojazdu do przystanków nie powinna przekraczać 300 m”. Zgodnie z polityką przestrzenną w ramach uspokajania ruchu obowiązują niskie wskaźniki oraz limitowanie miejsc postojowych z koniecznością uwzględnienia w pierwszej kolejności potrzeb parkingowych mieszkańców i osób o szczególnych potrzebach. Zgodnie z ustaleniami planu miejsca postojowe należy lokalizować w parkingach kubaturowych (w tym podziemnych) w zabudowie. W planie określa się minimalną liczbę miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz rowerów.

W drogach publicznych zapewniających obsługę komunikacyjną terenu przebiegają sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna. Zaopatrzenie w gaz i energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych sieci na obszarze planu lub spoza obszaru planu. Obszar planu obejmuje tereny zasilane z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, która zapewnia wystarczającą ilość wody i jej odpowiednią jakość do celów zaopatrzenia ludności. Wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane do rzeki Odry lub do kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych.

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

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

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

W czerwcu 2018 r. planiści zainicjowali spotkanie z właścicielami nieruchomości przy ul. Panieńskiej, które miało na celu przedstawienie projektu planu jeszcze przed jego wejściem w fazę procedury planistycznej. Właściciele zapoznali się z planowanymi ustaleniami dla zaplecza zabudowy przy ul. Panieńskiej – od strony wschodniej skarpy zamku, gdzie wystąpili o warunki zabudowy (rozbudowy). Możliwość zabudowy wschodniej skarpy zamku była wątkiem szczegółowo analizowanym przez służby konserwatorskie, prezydenta, służby planistyczne gminy i zarządu województwa oraz dyrekcję Zamku Książąt Pomorskich.

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

- 1) ogłoszenie w prasie lokalnej o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków do planu (w terminie od 13.07.2017 r. do 04.08.2017 r.),
- 2) możliwość zapoznania się z projektem planu wraz z prognozą środowiskową w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu,
- 3) udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w planie,
- 4) możliwość składania uwag do planu.

Na stronie internetowej urzędu Miasta (BIP) oraz poprzez ogłoszenie w prasie zamieszcza się informacje o terminie podjęcia uchwały o sporządzeniu planu i terminie składania wniosków, a także o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, terminie dyskusji publicznej oraz zbieraniu uwag. Na każdym etapie procedury formalno – prawnej osoby zainteresowane mogą kontaktować się bezpośrednio z zespołem projektowym w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie. Z uwagi na wybitne walory zabytkowe obszaru projekt planu był konsultowany i korygowany na bieżąco z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Katastrofa budowlana na terenie zamku oraz wyjaśnianie jej

przyczyn w trakcie sporządzania projektu planu upoważniały służby konserwatorskie i planistów do wzięcia interesów w zakresie bezpieczeństwa życia i mienia oraz ochrony zabytku. W opracowaniu projektu planu uczestniczą Rady Osiedli, informacje kierowane są do wszystkich jednostek samorządowych. Projekt planu miejscowego analizowany jest przez Miejską Komisję Urbanistyczno Architektoniczną i komisje stałe Rady Miasta.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedury planistyczne prowadzone są zgodnie z wymogami ustawowymi. Jednostką sporządzającą projekt planu jest wyspecjalizowana jednostka - Biuro Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, która zapewnia możliwość bezpośredniego kontaktowania się zainteresowanych w sprawach związanych z procedurą i przedmiotem planu z zespołem projektowym opracowującym projekt planu. W siedzibie biura organizowane są dyskusje publiczne i projekt planu wykładany jest do publicznego wglądu. Zawiadomienia o zbieraniu wniosków do planu, opiniowaniu projektu planu, jego wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą środowiskową i terminie dyskusji publicznej oraz zbieraniu uwag kierowane są do szerszego kręgu odbiorców. W opracowaniu projektu planu mogą uczestniczyć i uczestniczą Rady Osiedli, informacje kierowane są do wszystkich jednostek samorządowych. Projekt planu miejscowego analizowany jest przez Miejską Komisję Urbanistyczno Architektoniczną i komisje stałe Rady Miasta. W celu uniknięcia rozbieżności zamierzeń inwestycyjnych podmiotów prywatnych z polityką przestrzenną projekt planu jest także przedkładany właścicielom nieruchomości w celu zajęcia stanowiska i nawiązania dialogu planistycznego. Taką formułę współpracy przyjęto ze względu na tereny stanowiące własność prywatną i toczące się równoległe prace projektowe na podstawie decyzji o warunkach zabudowy na tyłach ulicy Panieńskiej oraz nowe wystąpienia o warunki zabudowy. Bieżąca wymiana informacji między planistami i właścicielami, włączenie właścicieli nieruchomości do procedury sporządzania planu miejscowego oraz wyrażane oczekiwania i stanowiska właścicielskie w toku prac planistycznych pozwoliły wypracować optymalne rozwiązania.

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

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

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

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

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

Obszar planu obejmuje historyczne centrum miasta. Kontynuacja procesu rewitalizacji Podzamcza stanowi jednocześnie reurbanizację realizowaną na szczególnych zasadach konserwatorskich. Ochrona konserwatorska nakazująca odtworzenie intensywnej struktury staromiejskiej realizuje ideę miasta kompaktowego, zwarte, które w racjonalny sposób gospodaruje swoją przestrzenią i infrastrukturą techniczną, wykorzystuje istniejącą infrastrukturę komunikacyjną. Ustalenia planu pozwalają na efektywne wykorzystanie przestrzeni śródmiejskiej i istniejących powiązań transportem publicznym oraz nie generują nowych potrzeb transportowych.

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

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

aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin).

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

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

funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo – usługowa;

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

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

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

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

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

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

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

ochrona zabytków: obszar Starego Miasta oraz Zamek Książąt Pomorskich wpisane do rejestru zabytków, obowiązuje zachowanie budowli historycznych, uczytelnienie i rewaloryzacja historycznego układu ulic i placów, wyburzenie lub przebudowa obiektów dysharmonijnych z dostosowaniem do zasad kompozycji zespołu staromiejskiego. Obszar zamku stanowi zabytek archeologiczny i strefę W I ochrony archeologicznej. Na terenie objętym planem wprowadza się strefę ochrony archeologicznej W II, W III i ochrony ekspozycji.

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

W analizowanym projekcie planu można oczekiwać wydatków obciążających budżet w kwocie około 692 tys. zł. Uwzględniają one nakłady na infrastrukturę i koszty obsługi kredytu. Pozostałe obciążenia mieszczą się w granicach błędu prognozy.

Po stronie dochodów (łącznie około 1,7 mln zł) największą pozycją pewnych dochodów będą dochody ze sprzedaży gruntów (71,6%), a towarzyszące im podatki i opłaty lokalne to 28,4%. Podatki i opłaty lokalne są to dochody stałe i stabilne w czasie. Wydłużenie horyzontu czasowego powoduje zwiększenie kwoty dochodów i zmianę struktury dochodów.

7. Podsumowanie.

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

Integralną częścią projektu Uchwały są załączniki:

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