



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 26 marca 2019 r.

Poz. 1596

UCHWAŁA NR IV/117/19 RADY MIASTA SZCZECIN

z dnia 26 lutego 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 2017 r., 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 Daczyńskiego, 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, relikty 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. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.), stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

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

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

Rozdział 1

Zasady konstrukcji planu

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

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

- 1) S - symbol dzielnicy Śródmieście;
- 2) S - symbol osiedla Stare Miasto;
- 3) 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 wgłębne (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 Książąt 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 dziedzińcu;
- 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) dojeżdża i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) nowe sieci inżynieryjne oraz istniejące przeznaczone do przebudowy, prowadzić jako podziemne;
- 3) 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 inżynieryjnych urządzeń sieciowych i telekomunikacyjnych; inżynieryjne urządzenia sieciowe wyłącznie podziemne lub wbudowane w zabudowę;
- 14) obowiązują rozwiązania inżynieryjne energooszczędne, niskoemisyjne, zmniejszające wodochłonność;
- 15) obowiązuje likwidacja wyłączonych z eksploatacji sieci i inżynieryjnych 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 przebiecia 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 najwyżej 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 najwyżej 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 (anten), anten telewizji satelitarnej oraz inżynierskich urządzeń sieciowych na elewacjach frontowych i dachach budynków od strony ulic, zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych, szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wbudowanych i zlicowanych z wykończoną ścianą budynku oraz wspornikowych opraw oświetlenia ulicznego;
- 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 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.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 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, 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 inżynierskich urządzeń sieciowych i telekomunikacyjnych; inżynierskie urządzenia sieciowe wyłącznie podziemne lub wbudowane w zabudowę;
- 10) dopuszcza się realizację kominków wyłącznie w lokalach usługowych;
- 11) obowiązują rozwiązania inżynierskie energooszczędne, niskoemisyjne, zmniejszające wodochłonność;
- 12) obowiązuje likwidacja wyłączonych z eksploatacji sieci i inżynierskich 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 inżynierskie 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) ucztyelnienie 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. Daczyńskiego,
 - 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 najwyżej położonego wykończonego punktu budynku;
- 8) minimalna wysokość zabudowy od ul. Daczyńskiego 12 m n.p.t. (34,5 m n.p.m.) liczona od poziomu chodnika przy ul. Daczyńskiego;
- 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) dojeżdża i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) nowe sieci 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 zróżnicowanie 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 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.

§ 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 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, 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.

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

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, obowiązującą 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 inżynieryjne oraz istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; obowiązuje likwidacja wyłączonych z eksploatacji sieci i inżynieryjnych 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.

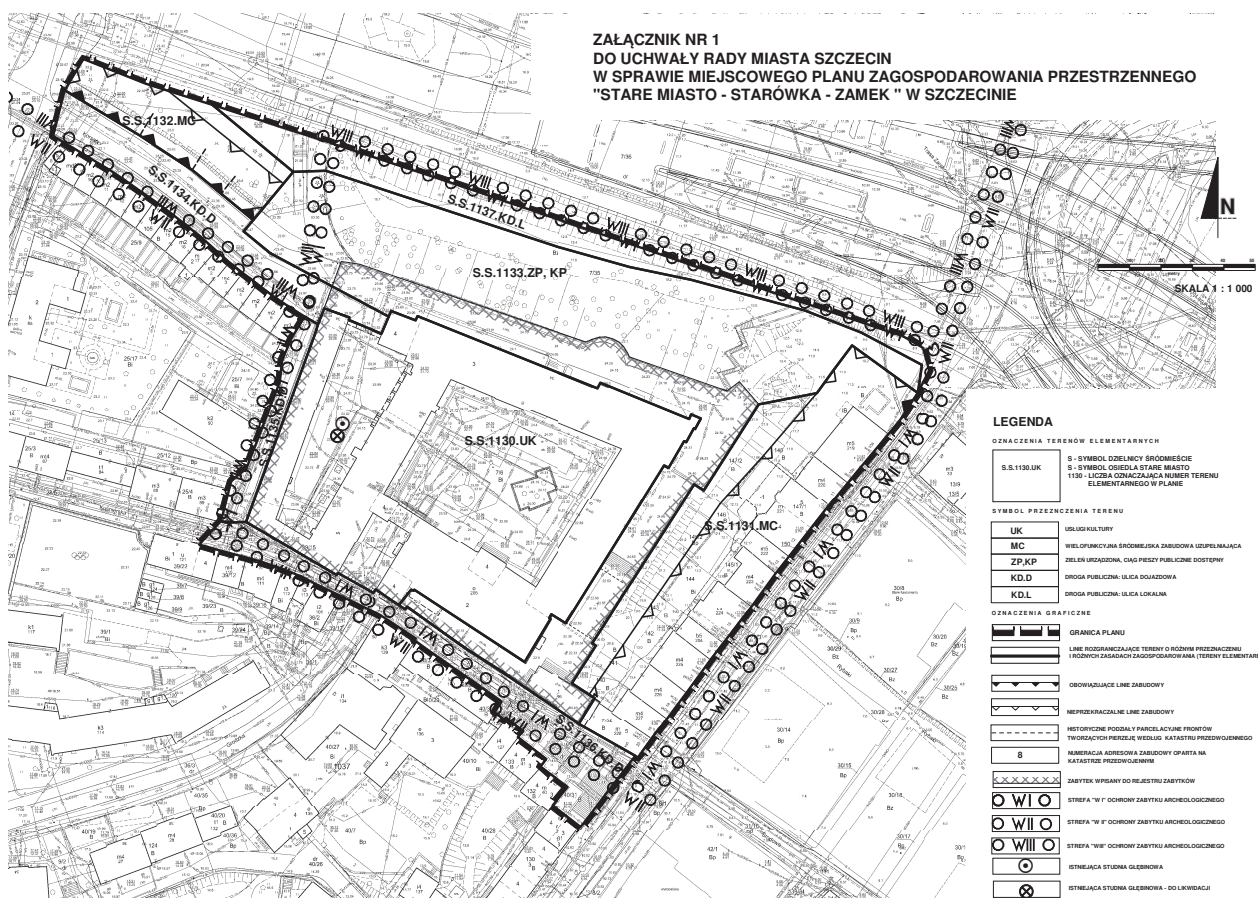
§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Przewodniczący Rady Miasta Szczecin

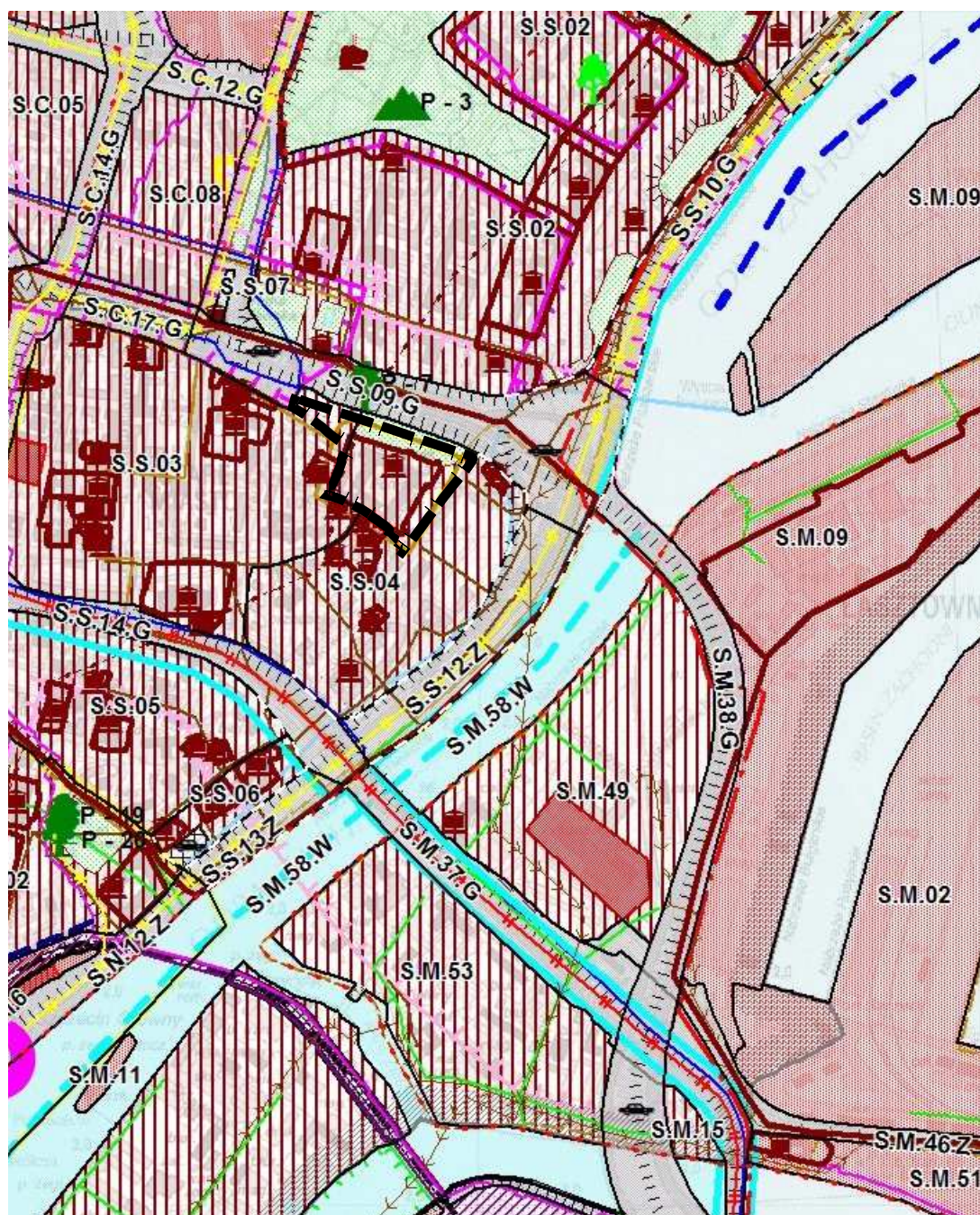
Michał Wilkocki

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY RADY MIASTA SZCZECIN
W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
"STARE MIASTO - STARÓWKA - ZAMEK " W SZCZECINIE



Załącznik Nr 2 strona 1 do uchwały Nr IV/117/19
Rady Miasta Szczecin
z dnia 26 lutego 2019 r.

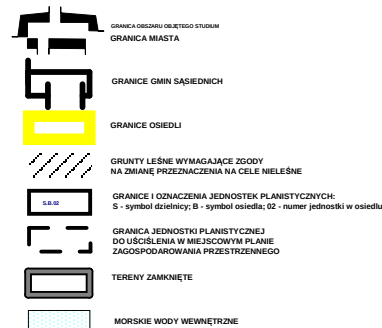
Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26.03.2012 r.) z oznaczeniem granic obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego "Stare Miasto - Starówka - Zamek" w Szczecinie



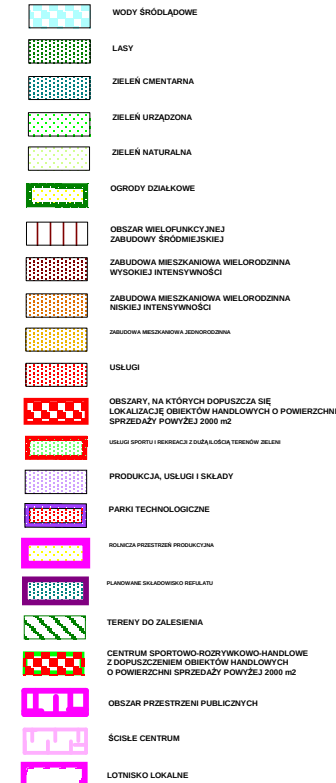
Załącznik Nr 2 strona 2 do uchwały Nr IV/117/19
Rady Miasta Szczecin
z dnia 26 lutego 2019 r.

LEGENDA:

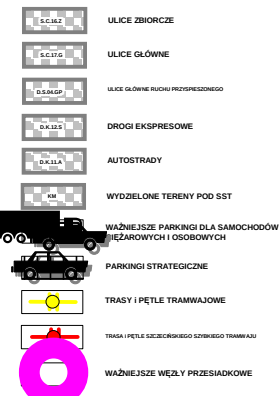
INFORMACJE OGÓLNE:



FUNKCJE DOMINUJĄCE:



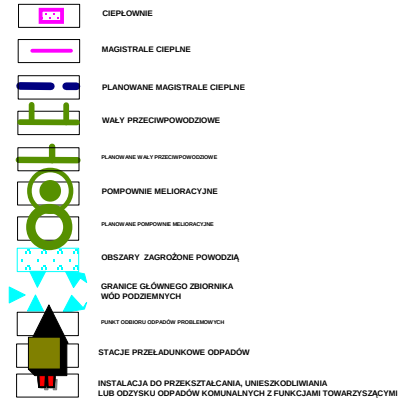
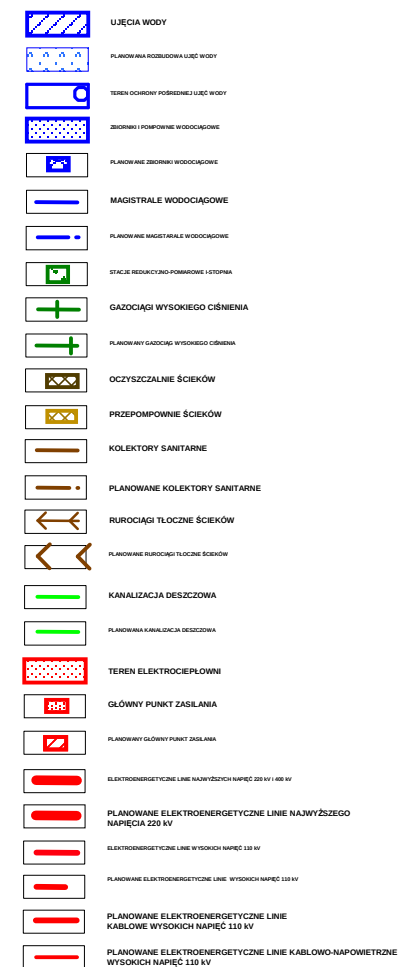
KOMUNIKACJA:



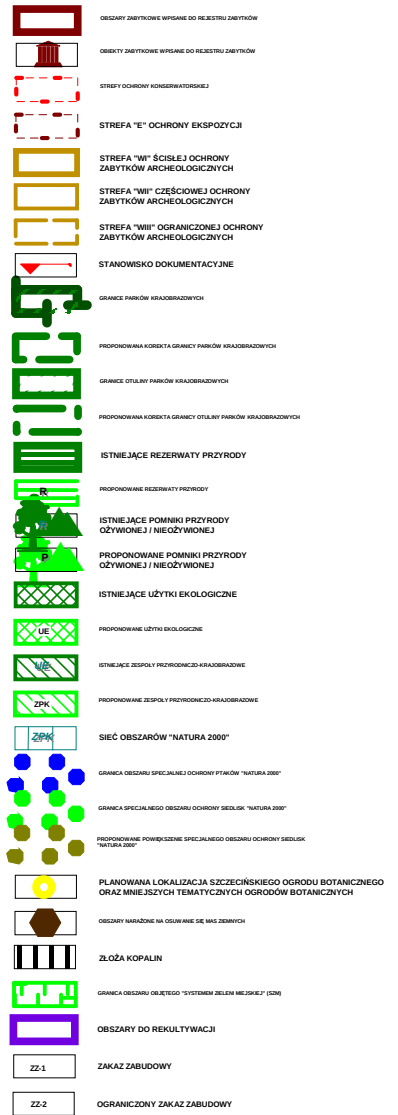
TURYSTYKA I SPORT:



INŻYNIERIA:



OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO:



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV/117/19
Rady Miasta Szczecin
z dnia 26 lutego 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 postępem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 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 IV/117/19
Rady Miasta Szczecin
z dnia 26 lutego 2019 r.

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. 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.

- 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.