

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2025 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum – plac
Adamowicza” w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXV/973/21 Rady Miasta Szczecin z dnia 14 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum – plac Adamowicza” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Centrum – plac Adamowicza” w Szczecinie, na obszarze osiedla Centrum, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,53 ha, ograniczony: pl. Lotników i ul. Małopolską, al. Wyzwolenia, pl. Żołnierza Polskiego, ul. Edmunda Bałuki i ul. Kaszubską.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:1000.

4. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usług, teren placu miejskiego, tereny komunikacji drogowej, sieci uzbrojenia terenu i inżynierskie urządzenia sieciowe.

5. Integralną część uchwały stanowi:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum – plac Adamowicza” w Szczecinie, w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.);
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone dla planu.

**Rozdział 1.
Zasady konstrukcji planu**

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

2. Ustala się symbole i nazwy przeznaczenia terenów w planie:

- 1) U – teren usług;
- 2) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług;
- 3) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 4) KOR – teren placu;

5) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

6) tereny komunikacji drogowej publicznej:

a) KDZ – teren drogi zbiorczej,

b) KDD – teren drogi dojazdowej.

3. Ustala się symbole wydzielen wewnątrznych w planie: 1.1ZP, 4.1ZP, 5.1MW-U.

4. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego. Ustalenia ogólne i szczegółowe oraz rysunek planu stanowią komplet ustaleń regulujących zabudowę i zagospodarowanie terenu elementarnego.

5. Ustalenia ogólne formułowane są w następujących grupach: ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ustalenia komunikacyjne, ustalenia inżynieryjne, ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

6. Ustalenia szczegółowe formułowane są w zależności od potrzeb w następujących grupach: ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, w tym ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne.

7. Przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

§ 3. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **błękitno-zielona infrastruktura** – rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np.: ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także do zabudowy i zagospodarowania obszaru (np.: zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej), zapewniające m.in. vegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;
- 2) **dach płaski** – dach o połaciach głównych pochyłonych pod kątem nie większym niż 12°;
- 3) **dach stromy** – różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 20°;
- 4) **gzyms koronujący (wieńczący)** – element architektoniczny wystający przed lico muru i wieńczący ścianę budynku, może stanowić część okapu;
- 5) **inżynieryjne urządzenie sieciowe** – urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody, przepompownia ścieków lub wód opadowych, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, mnich, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennikownia ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 6) **kompozycja obiektu** – układ, artykulacja i sposób opracowania eksponowanych elewacji (rozmieszczenie, kształt otworów ze stolarką, elementy programu architektoniczno-estetycznego: detale, rodzaj wykończenia elewacji, zasady kolorystyki itp.) oraz forma dachu;
- 7) **kompozycja zespołu zabudowy** – układ ulic, placów, budynków i zieleni o czytelnych cechach, na które m. in. składają się: linie zabudowy, wysokości zabudowy, kształty dachów i zwieńczenia budynków, nawierzchnie;

- 8) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę do których zalicza się m. in.: ambrozja bylicolistna, barszcz Mantegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
- 9) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 10) **obiekt o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony postanowieniami planu;
- 11) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 12) **obszar rehabilitacji i rewitalizacji zabudowy i infrastruktury technicznej** – obszar realizacji specjalnej polityki przestrzennej określony w odrębnych uchwałach Rady Miasta; na obszarze zakłada się realizację programów, które określą szczegółowy sposób zagospodarowania terenów, w szczególności zakres wyburzeń, remontów oraz budowy obiektów;
- 13) **obudowa estetyczna** – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń technicznych, instalacji itp. oraz miejsc do czasowego gromadzenia odpadów, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu, zapewniająca jego wizualną przesłonę; z wyłączeniem anten, instalacji OZE, instalacji odgromowych;
- 14) **ogródek gastronomiczny** – miejsce w pasie drogowym lub poza nim, lokalizowane w sąsiedztwie lokalu usługowego, do którego ogródek przynależy, zawierające niezbędne wyposażenie dla prowadzonej działalności gastronomicznej, rozrywkowej lub kulturalnej;
- 15) **program zieleni uzupełniającej** – zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone, m.in. skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;
- 16) **strefa ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej** – strefa obejmująca układ przestrzenny o wysokim stopniu zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej lub ruralistycznej, z występującymi obiektami i obszarami o wartościach zabytkowych;
- 17) **szpaler** – regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;
- 18) **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone do ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy przebiegający w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym;
- 19) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych do ruchu rowerowego) obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 20) **wysoka kondygnacja parteru z usługami** – kondygnacja parteru wyższa od pozostałych kondygnacji nadziemnych w budynku; na elewacji frontowej kompozycja wysokiego parteru wyróżniająca się odmiennymi środkami wyrazu architektonicznego m.in. materiałami wykończeniowymi, zastosowaniem większych powierzchni przeszkleń, kształtowaniem witryn o proporcjach prostokątów stojących lub ich wielokrotności;
- 21) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wysokości 130 cm:

- min. 50 cm: bez koralowy, cis pospolity, jałowiec pospolity, kruszyna pospolita, rokitnik zwyczajny, szakłak pospolity, trzmielina,
 - min. 100 cm: bez czarny, cyprysik, czeremcha zwyczajna, czereśnia, głóg, jabłoń, jarząb pospolity i szwedzki, leszczyna pospolita, żywotnik zachodni,
 - min. 150 cm: grusza, klon polny, magnolia drzewiasta, miłorząb, sosna Banksa, sosna limba, wierzba iwa, żywotnik olbrzymi,
 - min. 200 cm: brzoza brodawkowata i omszona, choina, grab zwyczajny, olsza szara, orzech, sosna wejmutka, topola osika, tulipanowiec, wiąz górski, polny i szypułkowy, wierzba pięcioprzęcikowa,
 - min. 250 cm: daglezja, iglicznia, jesion wyniosły, jodła pospolita, kasztanowiec zwyczajny, klon jawor, klon zwyczajny, leszczyna turecka, modrzew, olsza czarna, perełkowiec, sosna czarna i zwyczajna, świerk pospolity,
 - min. 300 cm: buk zwyczajny, dąb bezszypułkowy i szypułkowy, lipa, platan, topola biała, wierzba biała i krucha,
 - min. 350 cm: inne gatunki topoli niż wymienione wyżej;
- 22) **zabudowa obrzeżna** – zabudowa ciągła, zwarta, wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów, o czytelnej linii zabudowy;
- 23) **zielona ściana** – powierzchnia ściany zewnętrznej budynku pokryta roślinnością pnącą lub inną wieloletnią.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 4. 1. Ustalenia funkcjonalne:

Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 2) w istniejącej i nowej zabudowie podlegającej ochronie akustycznej obowiązuje zastosowanie rozwiązań architektonicznych, technicznych, łagodzących negatywne skutki sąsiedztwa z obiektami i działalnością będącymi źródłem hałasu;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U i 5MW-U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla strefy śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 4) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 5) obowiązuje realizacja zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego.

3. Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na całym obszarze planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej; ochronę historycznej struktury przestrzennej realizują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach planu;
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej ochronie podlegają:

- a) układ przestrzenny z osią symetrii wyznaczoną al. Papieża Jana Pawła II, z zabudową obrzeżną pierzeją kwartałów,
 - b) relacje przestrzenne zdefiniowane przez obiekty i obszary o wartościach zabytkowych wraz z kompozycją nowej zabudowy śródmiejskiej w perspektywie osi al. Papieża Jana Pawła II,
 - c) obiekty o wartościach zabytkowych;
- 3) na obszarze planu występują obiekty o wartościach zabytkowych oznaczone na rysunku planu i wskazane adresowo w ustaleniach szczegółowych oraz obszar o wartościach zabytkowych, wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
- a) fragment XIX-wiecznego układu przestrzennego Śródmieścia Szczecina (tożsamy z granicami planu),
 - b) kamienice przy ul. Małopolskiej 3, 4, 5,
 - c) kamienica przy al. Papieża Jana Pawła II 2,
 - d) kamienica przy ul. Edmunda Bałuki 4,
 - e) kamienica przy ul. Kaszubskiej 71;
- 4) w obiektach o wartościach zabytkowych:
- a) ochronie podlegają:
 - zasadnicza bryła i gabaryty budynku,
 - zasadnicza kompozycja obiektu,
 - detal historyczny,
 - b) zakazuje się zewnętrznej termoizolacji elewacji frontowej od strony ulicy,
 - c) dopuszcza się:
 - działania odtworzeniowe,
 - w parterach budynków przebudowę istniejących lokali usługowych oraz mieszkalnych na cele usługowe z nawiązaniem do kompozycji obiektu, z zachowaniem istniejących poziomów nadproży w otworach parteru,
 - w przypadku przebudowy poddaszy dodatkowe doświetlenie w dachach stromych od strony ulicy poprzez okna połaciowe oraz pojedyncze lukarny nawiązujące do osi kompozycyjnych elewacji frontowej,
 - niezbędną nadbudowę poddaszy umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej, z zachowaniem kompozycji elewacji frontowej ze zwieńczeniem i jednakowej wysokości rozbudowy na całej szerokości budynku;
- 5) ochronie podlega istniejąca mozaika zlokalizowana w przejściu bramnym przy al. Papieża Jana Pawła II 50; obowiązuje wyeksponowanie mozaiki w ogólnodostępnej lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 6) w przypadku rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje wykonanie jego inwentaryzacji oraz budowa obiektu w historycznej linii zabudowy, o gabarytach i formie zabudowy nawiązujących do historycznej kompozycji obiektu rozebranego.

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

- 1) na obszarze planu ustala się obszar zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego;
- 2) na obszarze planu ustala się Obszar Strategicznej Interwencji (OSI), który stanowi jednocześnie obszar rehabilitacji i rewaloryzacji zagospodarowania terenu i zabudowy oraz infrastruktury technicznej; plan realizuje cele wynikające z lokalizacji w Obszarze Strategicznej Interwencji;

- 3) obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań w zakresie wyposażenia obszarów zainwestowania miejskiego w terenach elementarnych dróg, zieleni publicznej oraz placu miejskiego;
- 4) dla nowej zabudowy obowiązuje realizacja wysokiej kondygnacji parteru z usługami;
- 5) dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 4 lit. b:
 - a) termoizolację budynku wyłącznie jako działanie kompleksowe, obejmujące jednocześnie całą elewację budynku,
 - b) wysunięcia termoizolacji budynków poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy oraz linie rozgraniczające ulic;
- 6) na działkach, których udział powierzchni biologicznie czynnej w dniu wejścia w życie planu jest mniejszy niż określony w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się pomniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w zakresie niezbędnym do poprawy funkcjonowania i wyposażenia budynku lub terenu zgodnie z pkt 7;
- 7) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń planu:
 - a) zwiększenie powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków, np. realizacji szypów dźwigowych,
 - b) rozbudowę o zewnętrzne dźwigi osobowe, realizowane z wyłączeniem elewacji frontowych od strony dróg publicznych, z dopuszczeniem niezbędnego przekształcenia elewacji budynku,
 - c) rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
- 8) zakazuje się lokalizacji nowych wolno stojących garaży naziemnych;
- 9) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z planem; zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach planu, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu, uznaje się za zgodne z planem;
- 10) dopuszcza się zabudowę w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 11) zakazuje się lokalizacji nowych, odrębnych lokali usługowych z wejściem usytuowanym poniżej poziomu chodnika;
- 12) dopuszcza się wysunięcia poza linie zabudowy, linie rozgraniczające ulic i lico elewacji, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:
 - a) elementów dekoracyjnych i gzymsów – do 0,5 m,
 - b) balkonów – do 1,5 m;
- 13) linię zabudowy przyziemia od strony ulic traktuje się jako nieprzekraczalną dla realizacji schodów zewnętrznych;
- 14) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, z zastrzeżeniem pkt 15;
- 15) na obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów i zagospodarowania terenu związanych z imprezami okolicznościowymi na czas trwania imprezy, np. wystawy, kiermasze świąteczne, imprezy sportowo-rekreacyjne,
 - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
 - c) punktów sprzedaży okazjonalnej i czasowej (plac targowy na otwartej przestrzeni itp.), bez obiektów kubaturowych;

16) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) – w pomieszczeniach najniżej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku;

17) urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, centrale wentylacyjne i klimatyzacyjne, itp. oraz miejsca do czasowego gromadzenia odpadów realizuje się jako wyodrębnione pomieszczenia w budynku lub jako wydzielone miejsca przesłonięte obudową estetyczną;

18) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem lit. d, e – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania, liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją:

a) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych (mp) określa tabela:

Lp.	Obiekt lub teren	Wskaźniki liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych –	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	nie więcej niż 0,5 mp/1 lokal mieszkalny	1 mp/5 lokali mieszkalnych
2.	Hotele, pensjonaty	nie więcej niż 1 mp/4 miejsca hotelowe	1 mp/50 miejsc hotelowych
3.	Sklepy	nie więcej niż 1 mp/50 m ² powierzchni sprzedaży	1 mp/200 m ² powierzchni sprzedaży
4.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	nie więcej niż 1 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/20 miejsc konsumpcyjnych
5.	Biura, urzędy, banki	nie więcej niż 1 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*	1 mp/200 m ² powierzchni użytkowej*
6.	Przychodnie	nie więcej niż 1 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów
7.	Muzea, obiekty wystawowe, galerie, biblioteki itp.	nie więcej niż 1 mp/10 osób przebywających jednocześnie	1 mp/300 m ² powierzchni użytkowej*
8.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	nie więcej niż 1 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp	2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp
9.	Obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness, itp.)	nie więcej niż 1 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie
10.	Usługi różne	nie więcej niż 1 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*	1/500 m ² powierzchni użytkowej*
* do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów, itp.			

b) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to wynik zaokrągla się w dół – gdy liczba po przecinku jest niższa lub równa 5, w górę – gdy liczba po przecinku jest wyższa od 5,

c) ustala się realizację miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla:

- zabudowy mieszkaniowo-usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług min. 2 mp/150 lokali mieszkalnych,
- usług min. 1 mp/1000 m² powierzchni użytkowej budynku,

d) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem niepowodowania ograniczeń w ruchu pieszych,

e) wymogi w zakresie potrzeb na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:

- budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
- zagospodarowania i użytkowania tymczasowego wskazanego w pkt 15,
- gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogę zbiorczą 1KDZ i drogę dojazdową 1KDD, oznaczone w planie oraz ul. Edmunda Bałuki, al. Wyzwolenia poza obszarem planu;
- 2) ustala się budowę i przebudowę dróg publicznych 1KDZ, 1KDD oraz drogi wewnętrznej 1KR, zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 3) obowiązuje utrzymanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w granicach obszaru planu oraz utrzymanie ciągłości powiązań z zewnętrznym układem drogowym;
- 4) przebieg ścieżki rowerowej pokazany na rysunku planu jest przebiegiem orientacyjnym;
- 5) dopuszcza się dodatkowe, inne niż ustalone planem w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych przeznaczone na drogę, elementy drogi i zagospodarowania pasa drogowego, w tym drogowe obiekty inżynierskie.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:
 - a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,
 - b) realizację inżynierskich urządzeń sieciowych i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się wyłącznie w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem terenów,
 - c) ustalone planem parametry: udział powierzchni zabudowy, nadziemna intensywność zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, linie zabudowy, wysokość zabudowy nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych,
 - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacji oraz w dojściach i dojazdach wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego,
 - e) nowe sieci uzbrojenia terenu oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne,
 - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych;

- 2) obowiązują rozwiązania inżynierskie zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;
- 3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania (nie dotyczy terenów komunikacji), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),
 - b) w obszarze planu dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych (w szczególności wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę) oraz systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych niezwiązane bezpośrednio z realizacją zabudowy (zbiorniki retencyjne na sieci, układy bypassowe itp.),
 - c) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej oraz systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), których zagospodarowanie, określone w lit. a nie było możliwe;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą sanitarną i deszczową;
- 7) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych;
- 8) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejących lub nowych sieci ciepłych lub ze źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się realizację sieci ciepłej niezależnie od pkt 1 lit. d;
- 9) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
- 10) obowiązują następujące ustalenia dotyczące instalacji odnawialnych źródeł energii:
 - a) dopuszcza się wyłącznie instalacje wykorzystujące energię otoczenia, geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego,
 - b) lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1000 kW dopuszcza się w granicach terenów elementarnych o przeznaczeniu U i MW-U, wyłącznie jako infrastrukturę towarzyszącą;
- 11) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 12) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnej niezależnie od ustalenia pkt 1 lit. d;
- 13) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa - 25 mm, sieć wodociągowa - 80 mm, sieć ciepła - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,2 m, kanalizacja deszczowa - 0,3 m.

7. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru planu

§ 5. Teren elementarny 1MW-U – powierzchnia ok 0,12 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 15% niezabudowanej w dniu wejścia w życie planu części działki;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;
- 3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie większy niż istniejący w granicach działki budowlanej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: nie większa niż istniejąca, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3 pkt 4 lit. c;
- 3) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 4) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Edmunda Bałuki 4 i ul. Kaszubskiej 71, obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 5;
- 6) obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 18.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KR;
- 2) dopuszcza się obsługę z ul. Kaszubskiej poza obszarem planu;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 4 ust. 6.

§ 6. Teren elementarny 2MW-U – powierzchnia ok. 0,07 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;
- 3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie większy niż istniejący w granicach działki budowlanej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: nie większa niż istniejąca;
- 3) budynek kryty dachem płaskim;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:

- a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 12;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 18.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KR;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 4 ust. 6.

§ 7. Teren elementarny 3MW-U – powierzchnia ok. 0,19 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 10%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;
- 3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się zwiększenie udziału powierzchni zabudowy dla zabudowy parterowej o 15% działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 23 m, lecz nie mniej niż 4 kondygnacje nadziemne,
 - b) parterowej we wnętrzu kwartału (określonej w pkt 2): 4,5 m,
 - c) przy ul. Małopolskiej 3 do zachowania, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3 pkt 4 lit. c;
- 4) obowiązuje:
 - a) zabudowa obrzeżna,
 - b) wysoka kondygnacja parteru z usługami,
 - c) gzyms wieńczący od strony ulicy na wysokości maksymalnie 19 m;
- 5) dla nowej zabudowy wzdłuż al. Papieża Jana Pawła II dopuszcza się wysunięcia wykuszy oraz balkonów zlokalizowanych pomiędzy nimi, poza linię zabudowy powyżej kondygnacji wysokiego parteru z usługami, z zachowaniem wysokości prześwitu od poziomu chodnika do nadwieszenia min. 3,3 m, na głębokość do 1,8 m nad terenem 1KDZ;
- 6) dla nowej zabudowy od strony pl. Lotników:
 - a) obowiązuje nawiązanie do zasadniczych elementów kompozycji zabudowy stanowiącej obudowę placu,
 - b) obowiązuje zastosowanie zbliżonych rozwiązań materiałowych, architektonicznych oraz elementów kompozycji obiektów w terenach 3MW-U i 1U,
 - c) dopuszcza się wysunięcia wykuszy oraz balkonów zlokalizowanych pomiędzy nimi, poza linię zabudowy powyżej kondygnacji wysokiego parteru z usługami, z zachowaniem wysokości prześwitu od poziomu chodnika do nadwieszenia min. 3,3 m;
- 7) dla nowej zabudowy wzdłuż ul. Małopolskiej dopuszcza się wysunięcia wykuszy oraz balkonów zlokalizowanych pomiędzy nimi, poza linię zabudowy powyżej kondygnacji wysokiego parteru

z usługami, z zachowaniem wysokości prześwitu od poziomu chodnika do nadwieszenia min. 3,3 m;

- 8) zabudowa parterowa kryta dachem płaskim;
- 9) od strony ulicy budynki kryte dachami stromymi;
- 10) doświetlenie ostatniej kondygnacji dopuszcza się poprzez realizowane w nawiązaniu do osi kompozycyjnych elewacji:
 - a) okna połaciowe w dachu stromym,
 - b) pojedyncze lukarny o dowolnej geometrii dachu;
- 11) dla obiektu o wartościach zabytkowych, przy ul. Małopolskiej 3 obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;
- 12) obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 13) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 5;
- 14) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 18.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDZ lub z ul. Małopolskiej poza obszarem planu;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 4 ust. 6.

§ 8. Teren elementarny 4MW-U – powierzchnia ok 0,19 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 4.1ZP: teren zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) w granicach działki budowlanej: 15% niezabudowanej w dniu wejścia w życie planu części działki,
 - b) dla wydzielenia wewnętrznego 4.1ZP: 60%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;
- 3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury;
- 4) w granicach wydzielenia wewnętrznego 4.1ZP obowiązuje zachowanie istniejących drzew.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie większy niż istniejący w granicach działki budowlanej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: nie większa niż istniejąca, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3 pkt 4 lit. c;
- 3) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 4) dla obiektów o wartościach zabytkowych, przy al. Papieża Jana Pawła II 2 i ul. Małopolskiej 4, 5 obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;
- 5) obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu;

- 6) w granicach wydzielenia wewnętrznego 4.1ZP:
- a) zakazuje się lokalizacji zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizację miejsc do czasowego gromadzenia odpadów zgodnie z § 4 ust. 4 pkt 17,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 7) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
- a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 5;
- 8) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 18.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDZ, z terenu 1KDZ poprzez teren 5MW-U lub z ul. Małopolskiej poza obszarem planu;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 4 ust. 6.

§ 9. Teren elementarny 5MW-U – powierzchnia ok 0,14 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 5%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;
- 3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) w granicach działki nr 96 z obr. 1036: do zachowania,
 - b) w granicach działki budowlanej: 26%, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) na działce nr 96 z obrębu 1036: do zachowania,
 - b) 23 m, lecz nie mniej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) obowiązuje:
 - a) zabudowa obrzeżna,
 - b) wysoka kondygnacja parteru z usługami,
 - c) gzyms wieńczący od strony ulicy na wysokości maksymalnie 19 m;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;
- 5) w granicach wydzielenia wewnętrznego 5.1MW-U:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 67%,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: nie wyższa niż wysokość kamienicy przy ul. Małopolskiej 5, lecz nie mniej niż 3 kondygnacje nadziemne,

- c) dla nowej zabudowy od strony al. Wyzwolenia dopuszcza się wysunięcie elewacji poza linię zabudowy i linię rozgraniczającą ulicy powyżej wysokiej kondygnacji parteru z usługami, z zachowaniem wysokości prześwitu od poziomu chodnika do nadwieszenia min. 3,3 m;
- 6) dla nowej zabudowy od strony al. Papieża Jana Pawła II dopuszcza się odsunięcie lica budynku w parterze od obowiązującej linii zabudowy o maksymalnie 2,5 m, z zachowaniem wysokości prześwitu od poziomu chodnika do nadwieszenia min. 3,3 m;
- 7) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 8) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 12;
- 9) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 18; ustalenie nie obowiązuje dla zabudowy w granicach wydzielienia wewnętrznego 5.1MW-U.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDZ lub z pl. Żołnierza Polskiego poza obszarem planu;
- 2) ustala się dojazd do terenu 4MW-U;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynieryjnej określono w § 4 ust. 6.

§ 10. Teren elementarny 1U – powierzchnia ok. 0,29 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren usług;
- 2) przeznaczenie wydzielania wewnętrznego 1.1ZP: teren zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) w granicach działki budowlanej: 15%, z wyłączeniem wydzielania wewnętrznego 1.1ZP,
 - b) dla wydzielania wewnętrznego 1.1ZP: 60%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;
- 3) obowiązuje realizacja co najmniej dwóch zielonych ścian z wyłączeniem elewacji frontowych oraz min. 25% pokrycia dachu dachem zielonym;
- 4) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury;
- 5) w wydzielaniu wewnętrznym 1.1ZP obowiązuje zielenń wysoka w liczbie min. trzech drzew od strony ul. Edmunda Bałuki.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 23 m, lecz nie mniej niż 4 kondygnacje nadziemne;
- 3) obowiązuje:
 - a) zabudowa obrzeżna,
 - b) wysoka kondygnacja parteru z usługami,
 - c) gzyms wieńczący od strony ulicy na wysokości maksymalnie 19 m;
- 4) dla nowej zabudowy wzdłuż al. Papieża Jana Pawła II dopuszcza się wysunięcia wykuszy oraz balkonów zlokalizowanych pomiędzy nimi, poza linię zabudowy, powyżej kondygnacji wysokiego

parteru z usługami, z zachowaniem wysokości prześwitu od poziomu chodnika do nadwieszenia min. 3,3 m, na głębokość do 1,8 m nad terenem 1KDD;

5) dla nowej zabudowy od strony pl. Lotników:

- a) obowiązuje nawiązanie do zasadniczych elementów kompozycji zabudowy stanowiącej obudowę placu,
- b) dopuszcza się wysunięcia wykuszy oraz balkonów zlokalizowanych pomiędzy nimi poza linię zabudowy powyżej kondygnacji wysokiego parteru z usługami, z zachowaniem wysokości prześwitu od poziomu chodnika do nadwieszenia min. 3,3 m,
- c) obowiązuje zastosowanie zbliżonych rozwiązań materiałowych, architektonicznych oraz elementów kompozycji elewacji w terenach 1U i 3MW-U;

6) dla nowej zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ul. Kaszubskiej dopuszcza się wysunięcia wykuszy oraz balkonów zlokalizowanych pomiędzy nimi, poza linię zabudowy powyżej kondygnacji wysokiego parteru z usługami, z zachowaniem wysokości prześwitu od poziomu chodnika do nadwieszenia min. 3,3 m;

7) od strony ulicy budynki kryte dachami stromymi;

8) dopuszcza się doświetlenie ostatniej kondygnacji poprzez okna połaciowe oraz pojedyncze lukarny, kryte dachem o dowolnej geometrii, nawiązujące do osi kompozycyjnych elewacji;

9) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu;

10) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.1ZP:

- a) zakazuje się lokalizacji zabudowy,
- b) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych;

11) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:

- a) minimalna: 0,
- b) maksymalna: 5;

12) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 18.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDD, 1KR lub z ul. Kaszubskiej poza obszarem planu;

2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 4 ust. 6.

§ 11. Teren elementarny 1KDZ (al. Papieża Jana Pawła II) – powierzchnia ok 0,15 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi zbiorczej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

Na całej długości ulicy obowiązuje jednorodna nawierzchnia chodników z płyt granitowych i kostki granitowej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, min. 13,7 m;

2) ustala się przekrój: jezdnia, dwa pasy ruchu, zatoki postojowe, jednostronny chodnik po stronie zabudowy;

- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie występuje kolektor ogólnospławny.

§ 12. Teren elementarny 1KOR (pl. im. Pawła Adamowicza) – powierzchnia ok 0,2 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren placu.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury;
- 3) obowiązuje obustronny szpaler przy zachowaniu gatunku i kompozycji historycznej;
- 4) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obowiązuje zachowanie osi widokowej al. Papieża Jana Pawła II na odcinku od pl. Żołnierza Polskiego w kierunku pl. Lotników;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie fontanny;
- 3) obowiązuje jednorodna nawierzchnia chodników z płyt granitowych i kostki granitowej;
- 4) obowiązuje ciąg pieszy, ścieżka rowerowa;
- 5) dopuszcza się bitumiczną nawierzchnię ścieżki rowerowej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDD;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, min. 19,7 m;
- 3) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 4 ust. 6.

§ 13. Teren elementarny 1KDD (al. Papieża Jana Pawła II) – powierzchnia ok 0,13 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi dojazdowej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

Na całej długości ulicy obowiązuje jednorodna nawierzchnia chodników z płyt granitowych i kostki granitowej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, min. 11,5 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, zatoki postojowe, chodnik po stronie zabudowy;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie występuje kolektor ogólnospławny.

§ 14. Teren elementarny 1KR – powierzchnia ok. 0,05 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

Dopuszcza się lokalizację miejsc do czasowego gromadzenia odpadów zgodnie z § 4 ust. 4 pkt 17.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, min. 5 m;
- 2) ustala się przekrój: min. jezdnia;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 4 ust. 6.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

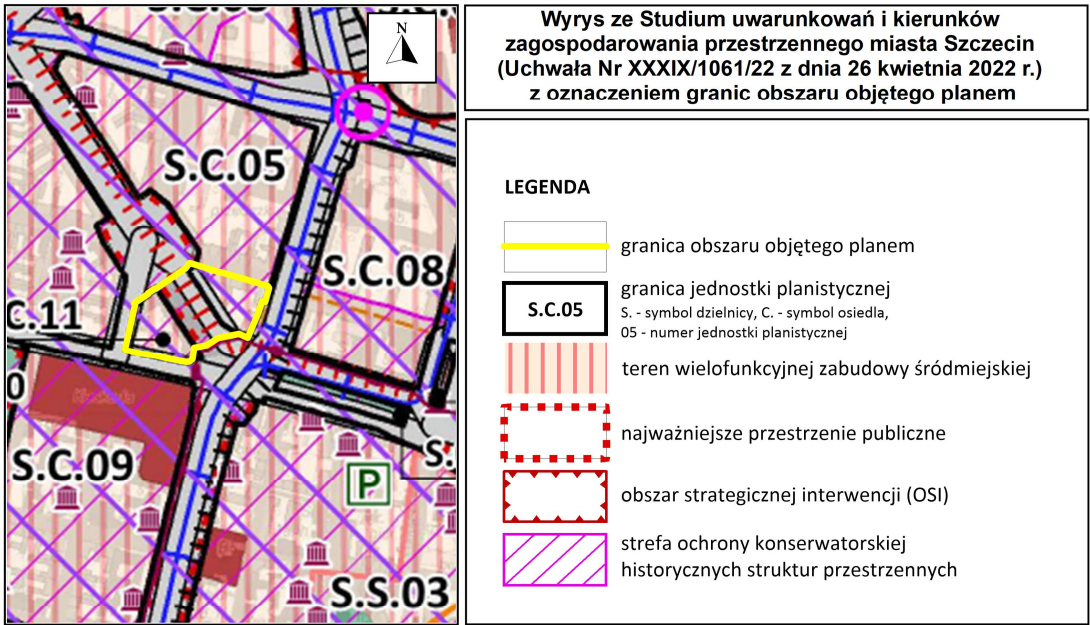
§ 15. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 16. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą traci moc w całości:

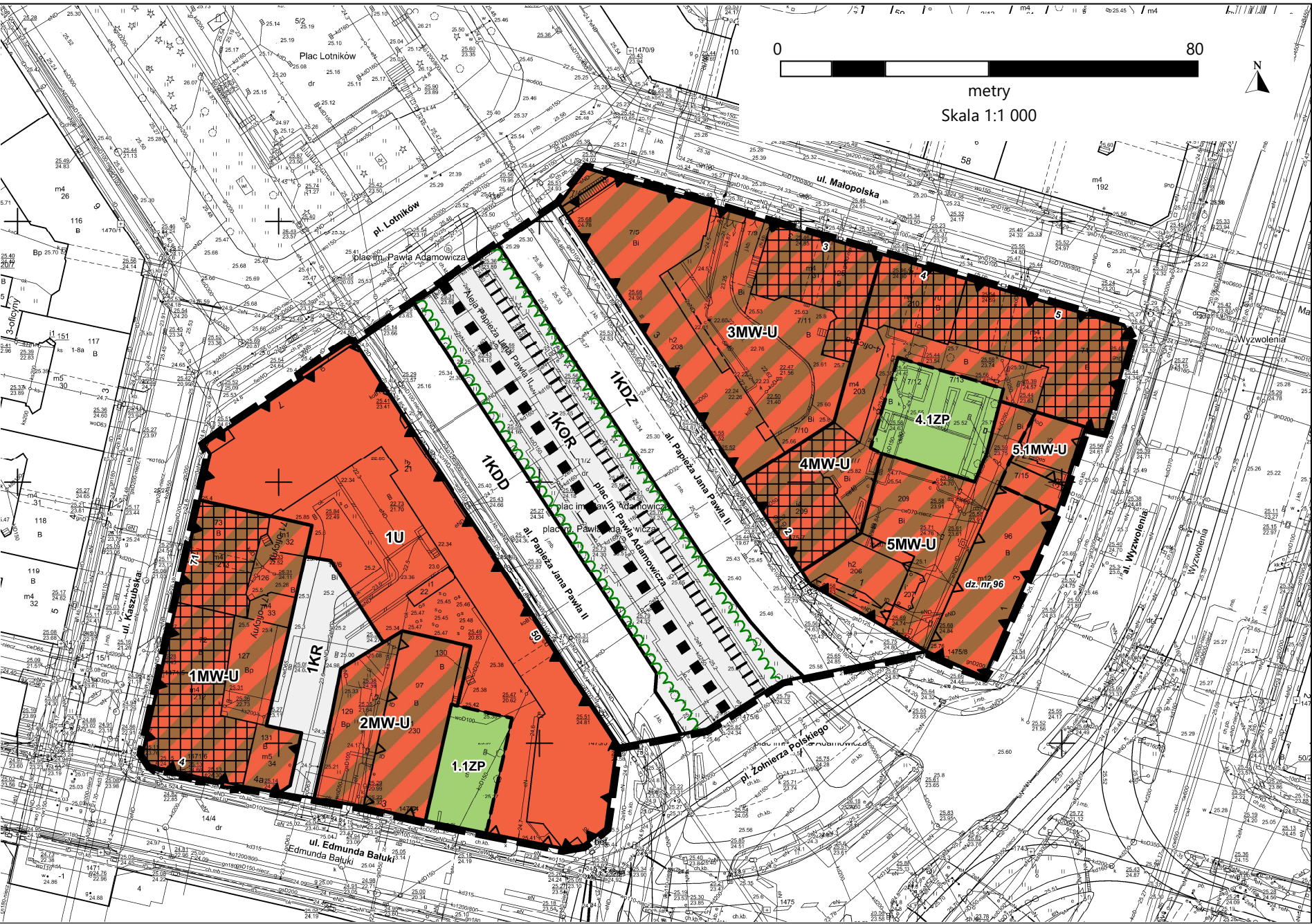
- 1) Uchwała Nr XV/486/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 25 października 1999 r. w sprawie zmiany S.28 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Śródmieście. (Dz. Urz. Woj. Zach z 1999 r. Nr 46 poz. 713);
- 2) Uchwała Nr LVI/1256/02 Rady Miasta Szczecina z dnia 30 września 2002 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum A” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2002 r. Nr 84 poz. 1722);
- 3) Uchwała Nr XI/233/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 12 września 2011 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum – Złoty Szlak” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2011 r. Nr 119 poz. 2164).

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.



Układ współrzędnych:
EPSG 2176 PL - 2000 STREFA 5
Licencja nr: MODGIK.BOI.353.1177.2025_3262_P



Załącznik nr 1
do Uchwały Rady Miasta Szczecin
w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
"Centrum - plac Adamowicza"
w Szczecinie

LEGENDA	
	GRANICA PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIE WEWNĘTRZNE
	OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
	OZNACZENIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO

SYMBOLE I NAZWY PRZEZNACZENIA TERENÓW	
	TEREN USŁUG
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ, USŁUG
	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	TEREN PLACU
	TEREN DROGI ZBIORCZEJ
	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
	TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIA	
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	ORIENTACYJNY PRZEBIEG ŚCIEŻKI ROWEROWEJ
	ORIENTACYJNY PRZEBIEG CIĄGU PIESZEGO
	SZPALER

OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	NUMERY DZIAŁEK
	NUMERY ADRESOWE

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680), Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:

§ 1. W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Centrum – plac Adamowicza" nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680), Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum – plac Adamowicza” w Szczecinie został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach: od 18 kwietnia 2025 r. do 12 maja 2025 r. W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 26.05.2025 r., nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum - plac Adamowicza” w Szczecinie ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum – plac Adamowicza” w Szczecinie

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum – plac Adamowicza” w Szczecinie zainicjowane zostało Uchwałą Nr XXXV/973/21 Rady Miasta Szczecin z dnia 14 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum – plac Adamowicza” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 1,54 ha położony na obszarze osiedla Centrum, w dzielnicy Śródmieście w Szczecinie, ograniczony:

- od zachodu ul. Kaszubska;
- od południa ul. Edmunda Bałuki i pl. Żołnierza Polskiego;
- od północy pl. Lotników i ul. Małopolską;
- od wschodu al. Wyzwolenia.

W obszarze planu obowiązuje:

1) Uchwała Nr XV/486/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 25 października 1999 r. w sprawie zmiany S.28 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Śródmieście (Dz.Urz.Woj.Zach z 1999 r. Nr 46 poz. 713);

2) Uchwała Nr LVI/1256/02 Rady Miasta Szczecina z dnia 30 września 2002 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum A” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zach z 2002 r. Nr 84 poz. 1722);

3) Uchwała Nr XI/233/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 12 września 2011 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum – Złoty Szlak” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2011 r. Nr 119 poz. 2164).

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.) obszar planu znajduje się w jednostkach planistycznych S.C.05 i S.C.11. Dla obu jednostek Studium ustala funkcję: dominującą – wielofunkcyjną zabudowę śródmiejską, uzupełniającą – usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności.

W obszarze planu znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wbudowanymi, usługi wolno stojące, plac miejski, drogi publiczne.

Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usług, teren placu miejskiego, tereny komunikacji drogowej, sieci uzbrojenia terenu i inżynierskie urządzenia sieciowe.

Plan obejmuje w szczególności następujące zagadnienia:

- wyznaczenie granic oraz określenie zasad ochrony obszaru objętego ochroną konserwatorską historycznej struktury przestrzennej oraz obiektów o wartościach zabytkowych, w tym obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług,

- ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów,

- określenie linii i parametrów zabudowy, wprowadzenie spójnych zapisów dotyczących parametrów zabudowy, które doprowadzą do uporządkowania zagospodarowania w granicach obszaru,

- ustalenie zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych.

Zgodnie z obowiązującym Studium oraz wnioskiem Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków obszar planu objęty został strefą konserwatorskiej ochrony historycznej struktury przestrzennej.

W Studium wyznaczono obszary przestrzeni publicznych, które tworzą system terenów wielofunkcyjnych i integrują obszary (osiedla) w rejonie osi kompozycyjnej miasta - al. Papieża Jana Pawła II. W obszarze planu są to pl. im. Pawła Adamowicza, al. Papieża Jana Pawła II, pl. Lotników.

Studium ustala kierunki działań kształtujących i porządkujących przestrzenie publiczne:

- uczytelnienie założeń,
- uzupełnianie i rewaloryzacja zabudowy tworzącej wnętrza urbanistyczne, przestrzenie placów i zamknięć na osiach widokowych,
- odtworzenie i wyeksponowanie wartości kulturowych,
- wzmocnienie lub wykształcenie funkcji centrotwórczych,
- utrzymanie ciągłości struktury przestrzeni publicznych, stosowanie czytelnych standardów jakości, w tym wyposażenia cywilizacyjnego (łącność, informacja, bezpieczeństwo, higiena, wyposażenie dla wszystkich grup wiekowych, mała architektura, nawierzchnie, reklamy),
- dopuszczenie okresowego udostępniania terenów komunikacji na cele handlowe i wyposażenie ich w punkty dostępu do mediów (infrastruktura ukryta, podziemna) w celu obsługi mobilnych obiektów usługowych i okazjonalnych wydarzeń,
- intensyfikacja usług kulturowych, turystycznych, handlowych, gastronomicznych, rekreacyjnych, sportu, itp. sprzyjających kontaktom, aktywności społecznej, kulturalnej,
- podporządkowanie przekształceń zabudowy i zagospodarowania ikon architektonicznym w otoczeniu w sposób wzmacniający ich wizerunek w przestrzeni miasta,
- zwiększenie dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami,
- rewaloryzacja terenów zieleni komponowanej i wzmocnienie jej ekosystemowej roli w strukturze miasta,
- uzupełnianie zieleni miejskiej w formie obsadzeń ulicznych, wyposażenie ciągów pieszych w meble uliczne i infrastrukturę techniczną, cywilizacyjną.

Obszar planu obejmuje się Obszarem Strategicznej Interwencji (OSI), który stanowi jednocześnie obszar rehabilitacji i rewaloryzacji zagospodarowania terenu i zabudowy oraz infrastruktury technicznej.

Po analizie stanu władania w obszarze planu stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów, tym samym nie określono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości (wynikających z art. 15 ust 3 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (wynikających z art. 15 ust 2 pkt. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Gmina nie planuje podjęcia działań związanych z procedurą scalania i podziału nieruchomości.

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:

- a) urbanistyczne:

- ustalenie zasad kształtowania przestrzeni publicznej pl. im. Pawła Adamowicza,
- ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, kształtowanej w zależności od planowanego zainwestowania i mieszczącej się w przedziale od 15% do 30% powierzchni działki budowlanej oraz 60% na obszarze wydzielen wewnątrznych pod zieleni urządzoną,
- wyznaczenie obszarów możliwych do zabudowy określonych obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wskazanymi na załączniku graficznym,
- kontynuację istniejącej historycznej linii zabudowy na danym terenie w nawiązaniu do istniejących obiektów budowlanych,
- ustalenie limitów wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 12;

b) architektoniczne:

- ustalenie maksymalnej wysokości nowej zabudowy od 19 m do 23 m do najwyższego punktu przykrycia dachu,
- ustalenie maksymalnej powierzchni nowej zabudowy w granicach działki budowlanej w zależności od planowanego zainwestowania i mieszczącej się w przedziale: od 35% do 75%, z dopuszczeniem zwiększenia udziału powierzchni zabudowy dla zabudowy parterowej o 15% działki budowlanej;
- kształty dachów: dachy strome lub płaskie.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Obszar objęty planem znajduje się w granicach XIX-wiecznego układu przestrzennego Śródmieścia Szczecina, ujętego w gminnej ewidencji zabytków. Na obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej obejmującą kwartały położone w granicach XIX-wiecznego układu przestrzennego Śródmieścia Szczecina, wyróżniające się wartością artystyczną i zabytkową, ze względu na wysoki stopień zachowania ukształtowanej struktury urbanistycznej oraz dawnej zabudowy.

Walory architektoniczne wyznacza architektura obiektów historycznych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz układ przestrzenny fragmentu osiedla Centrum stanowiącego śródmiejską jednolitą, czytelną strukturę przestrzenną XIX/XX-wiecznej wielkomiejskiej kompozycji urbanistycznej w formie zwartej zabudowy kamienicowej kwartałów mieszkalno-usługowych o wysokiej intensywności z mieszkalnictwem wielorodzinnym, licznymi obiektami usługowymi i rozplanowaną na układzie promieniście przecinających się ulic i łączących je placów.

Plan dopuszcza nową zabudowę mieszkaniową i usługi. Dopuszcza rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów usługowych w zakresie ściśle określonym ustaleniami planu. Plan dopuszcza wprowadzenie funkcji usług wbudowanych w obiekty mieszkalne lub przekształcenia budynków wielorodzinnych na funkcje usługowe bez możliwości zmiany elewacji powyżej parteru, co zapewnia przy uwzględnieniu innych zapisów, utrzymanie wartości kompozycyjnych zachowanych obiektów historycznych. Ustalenia ogólne planu poprzez kompleksowo określone dla całego obszaru zasady, pozwolą na utrzymanie jednolitej struktury funkcjonalno-przestrzennej kwartałów zabudowy.

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

W granicach planu nie występują wody powierzchniowe, grunty rolne lub leśne. Środowisko przyrodnicze obszaru opracowania jest przekształcone, występujące tu gatunki roślin są następstwem działalności człowieka, a gatunki fauny należą do gatunków związanych ze środowiskiem miejskim.

Środowisko obszaru opracowania jest ukształtowane antropogenicznie i posiada małą zdolność do regulacji. W obszarze planu znajduje się niewielki udział powierzchni biologicznie czynnej, nie występują w nim układy ekologiczne o unikatowym i naturalnym charakterze.

Ze względu na niewielką powierzchnię obszaru planu, który stanowi część śródmieścia Szczecina, wszelkie działania na rzecz poprawy jakości środowiska na tym terenie, uzależnione są od działań podejmowanych w większej skali.

Plan zakłada wprowadzenie nowych zasobów zieleni. Plan zawiera zapisy, których realizacja powinna przyczynić się do budowania odporności miasta na zmiany klimatyczne, a tym samym do podniesienia jakości środowiska i życia mieszkańców.

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

Obszar planu objęto strefą konserwatorskiej ochrony historycznej struktury przestrzennej. W granicach strefy ochronie i utrzymaniu podlegają:

- a) układ przestrzenny z osią symetrii wyznaczoną al. Papieża Jana Pawła II, z obrzeżną zabudową pierzejową kwartałów,
- b) relacje przestrzenne, w tym harmonijna sylweta zabudowy, śródmiejski charakter zabudowy,
- c) obiekty o wartościach zabytkowych.

W granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej znajdują się obiekty oraz obszar o wartościach zabytkowych, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których ustalono w projekcie planu zasady ochrony, dopuszczalnych przekształceń oraz możliwości rozbudowy.

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

W projekcie planu zabezpieczono potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu. Wprowadzono możliwość lokalizacji dźwigów, urządzeń technicznych, pochylni zapewniających dostęp do lokali dla osób niepełnosprawnych. Bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie ochrony przeciwpożarowej zabezpieczono poprzez bezpośredni dostęp terenów objętych planem do dróg publicznych umożliwiających swobodny dojazd dla służb ratowniczych.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Ustalenia planu utrwalają istniejące i historycznie uwarunkowane wartości przestrzenne i funkcjonalne, stwarzając lepsze warunki rozwoju zabudowy i usług uzupełniających obszar dedykowany takim funkcjom w polityce przestrzennej Szczecina.

Ustalenia planu zgodne są z polityką przestrzenną miasta wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.).

Podstawowym celem planu jest ochrona i poprawa jakości życia mieszkańców. Plan jest zgodny z polityką przestrzenną gminy.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego: obszar planu jest zlokalizowany w centrum miasta, zabudowa kształtowana jest w sposób zwarty, umożliwiając optymalną obsługę transportową w oparciu o istniejącą sieć komunikacji miejskiej;
- maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: dostęp do transportu publicznego jest zapewniony, istniejące i planowane zagospodarowanie znajduje się w zasięgu przystanków transportu publicznego (około 1 min.);
- ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu zapewniono dogodny dla mieszkańców ciąg pieszy oraz ścieżkę rowerową;

- planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej: nowa zabudowa będzie realizowana w obszarze już istniejącej zabudowy.

2.7. Prawo własności.

Struktura własności jest mało zróżnicowana – grunty należą w znacznym stopniu do Gminy Miasto Szczecin, stanowią własność prywatną osób fizycznych, podmiotów prawnych, instytucji oraz są we władaniu wieczystych użytkowników. Ustalenia planu kształtują sposób wykonywania prawa własności, uwzględniając aktualne zagospodarowanie i złożone do planu wnioski. Nie przewiduje się wywłaszczenia gruntów na cele publicznie w obszarze planu. Warunki zabudowy i zagospodarowania obszaru dostosowane są do istniejącego charakteru i zagospodarowania terenów znajdujących się w obszarze planu oraz w ich sąsiedztwie.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury planistycznej przeprowadzane są uzgodnienia z organami bezpieczeństwa publicznego i obronności, przez co uwzględnione są potrzeby w tym zakresie. W obszarze planu nie wyznaczono obszaru pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia państwa.

W planie ustalono także w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) – pomieszczeniach najniżej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), zapewnienie podstawowej funkcji ochronnej w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku.

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu wykazała, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego wpływu na środowisko przyrodnicze oraz zdrowie i warunki życia ludzi. Ustalenia planu zapewniają utrzymanie równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska.

Plan ustala tereny przeznaczone dla wielofunkcyjnej śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej oraz wielorodzinnej mieszkaniowo-usługowej, gdzie możliwe będzie zaspokajanie potrzeb mieszkańców przy zachowaniu standardów zamieszkania.

Ustalenia planu zachowują historyczny charakter zabudowy śródmiejskiej, co jest zgodne z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wnoszącymi o zachowanie i ochronę historycznego charakteru obszaru, w zakresie walorów architektonicznych, gabarytów i charakteru zabudowy, co zapewni optymalne warunki zamieszkania.

Plan dąży do poprawy ładu przestrzennego i zaspokajania potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych przez ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania w obszarze historycznego układu przestrzennego o wysokich wartościach architektonicznych i historycznych oraz uwzględnienie celów związanych z ochroną środowiska.

Plan realizuje potrzebę utrzymania i kształtowania przestrzeni aktywności społecznej, którą stanowi plac im. Pawła Adamowicza.

Realizacja ustaleń planu działać będzie na rzecz dobra publicznego, zarówno w wymiarze lokalnym, jak i ogólnomiejskim.

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

Obszar planu dotyczy terenu zabudowanego o ustalonym układzie drogowym. W projekcie planu określono zasady rozbudowy i modernizacji istniejącej oraz budowy nowej infrastruktury technicznej (w tym sieci szerokopasmowych) niezbędnej dla funkcjonowania przewidywanej zabudowy. Plan ustala zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków sanitarnych oraz

obsługę telekomunikacyjną w oparciu o sieci uzbrojenia terenu w obszarze oraz poza obszarem planu. W planie wprowadzono obowiązek stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych) oraz dopuszczenie opóźnionego odprowadzenia do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie określone powyżej nie było możliwe. Ponadto w planie dopuszczono budowę niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód oraz określono zasady realizacji odnawialnych źródeł energii.

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

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

- 1) ogłoszenie w prasie lokalnej o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków do planu,
- 2) zapoznanie się z projektem planu 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 stronach internetowych Biura Planowania Przestrzennego Miasta i Urzędu Miasta Szczecin (BIP) oraz w ogłoszeniu prasowym zawiadomiono o terminie podjęcia uchwały o sporządzeniu planu i terminie składania wniosków. Na stronach internetowych Biura Planowania Przestrzennego Miasta i Urzędu Miasta Szczecin (BIP) udostępniono projekt planu w procedurze wyłożenia do publicznego wglądu, zwiększając tym samym dostęp mieszkańców do informacji i bieżący udział w procesie sporządzania projektu planu. Na każdym etapie procedury formalno-prawnej osoby zainteresowane mogły kontaktować się bezpośrednio z Zespołem projektowym w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, ul. Szymanowskiego 2.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zawiadomienia o zbieraniu wniosków do projektu planu, opiniowaniu projektu planu, jego wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą środowiskową i terminie dyskusji publicznej oraz zbieraniu uwag skierowane zostały do szerszego kręgu. W opracowaniu planu mogli uczestniczyć zainteresowani właściciele działek, Rada Osiedla Centrum, jednostki samorządowe oraz organy i instytucje uzgadniające i opiniujące, a także komisje stałe Rady Miasta Szczecin. Projekt planu miejscowego został zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.

Procedura planistyczna (zbieranie i rozpatrywanie wniosków) prowadzona była zgodnie z wymogami ustawowymi.

Dyskusja publiczna odbyła się za pomocą środków porozumiewania się na odległość na platformie ZOOM.

Projekt planu wraz z opracowaniami sporządzonymi na potrzeby planu był udostępniony do wglądu dla osób zainteresowanych, co pozwoliło na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania.

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

Obszar planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, która zapewnia wystarczającą ilość wody i jej odpowiednią jakość do celów zaopatrzenia ludności. Zaopatrzenie

w wodę nowych inwestycji będzie możliwe w oparciu o istniejącą sieć w ramach jej rozbudowy i modernizacji.

2.14. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

W granicach planu miejscowego nie przewiduje się realizacji zakładu stwarzającego zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Ustalenia planu zakazują lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz składowania, przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych. Wykluczenie z zagospodarowania przestrzennego obszaru tego rodzaju inwestycji służy ochronie zdrowia ludzkiego i środowiska oraz ograniczeniu negatywnych skutków działalności antropogenicznej.

2.15. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

W strukturze funkcjonalnej obszaru objętego planem, nie występują grunty rolne. Z tego względu ustalenia planu miejscowego nie dotyczą zagadnienia kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz rozwoju produkcji rolniczej.

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 wymagania planistyczne zapewniają ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu oraz dopuszczają zmiany w zakresie jego zagospodarowania i przyszłego kształtowania.

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

Ustalenia planu umożliwiają zagospodarowanie nieruchomości w obszarach już zainwestowanych, z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych i w zasięgu istniejących sieci inżynierskich w sposób uwzględniający wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią. W celu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, możliwość realizacji nowej zabudowy o funkcji usługowej, wskazano w formie uzupełnienia istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2) oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Rozwiązania przyjęte w planie są zgodne z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XLI/1128/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 czerwca 2022 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin).

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

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

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

Szacowany dochód do budżetu gminy w obszarze planu może zostać powiększony z tytułu sprzedaży nieruchomości należących do gminy oraz podatków lokalnych wynikających z użytkowania tych gruntów. Przewiduje się, że pozostałe obciążenia zmieszczą się w granicach

błędu prognozy. Wstępna analiza potencjalnych dochodów wskazuje, że główną pozycją będą wpływy podatkowe.

7. Podsumowanie.

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