

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście - Północ,
Staszica” 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) 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, 1824, z 2025 r. poz. 527), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XL/1082/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 maja 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście - Północ, Staszica” w Szczecinie oraz 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 „Śródmieście - Północ, Staszica” w Szczecinie na obszarze osiedla Śródmieście – Północ, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 8,08 ha.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu.

4. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usług, tereny zieleni urządzonej, tereny komunikacji oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej, zlokalizowane w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

5. Integralną część uchwały stanowi:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście - Północ, Staszica” w Szczecinie opracowany 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 dn. 26 kwietnia 2022 r.);
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie 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 – rozstrzygnięcie 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 wydzielania wewnętrzne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

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

5) tereny komunikacji drogowej publicznej:

- a) KDZ – teren drogi zbiorczej,
- b) KDL – teren drogi lokalnej.

3. Ustala się symbole wydzielen wewnątrznych w planie: 1.1ZP, 1.2MW, 1.3U, 1.4U, 1.5U.

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) **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;
- 5) **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;
- 6) **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;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 8) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;

- 9) **obiekt o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony ustaleniami planu;
- 10) **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;
- 11) **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;
- 12) **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;
- 13) **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;
- 14) **szpaler** - regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;
- 15) **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;
- 16) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego), obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 17) **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:
 - minimum 50 cm: bez koralowy, cis pospolity, jałowiec pospolity, kruszyna pospolita, rokitnik zwyczajny, szakłak pospolity, trzmielina,
 - minimum 100 cm: bez czarny, cyprysik, czeremcha zwyczajna, czereśnia, głóg, jabłoń, jarzab pospolity i szwedzki, leszczyna pospolita, żywotnik zachodni,
 - minimum 150 cm: grusza, klon polny, magnolia drzewiasta, miłorząd, sosna Banksa, sosna limba, wierzba iwa, żywotnik olbrzymi,
 - minimum 200 cm: brzoza brodawkowata i omszona, choina, grab zwyczajny, olsza szara, orzech, sosna wejmutka, topola osika, tulipanowiec, wiąz górski, polny i szypułkowy, wierzba pięciopęcikowa,
 - minimum 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,
 - minimum 300 cm: buk zwyczajny, dąb bezszypułkowy i szypułkowy, lipa, platan, topola biała, wierzba biała i krucha,
 - minimum 350 cm: inne gatunki topoli niż wymienione wyżej;

- 18) **wysoka kondygnacja parteru z usługami** – kondygnacja parteru wyższa od pozostałych kondygnacji nadziemnych w budynku; na elewacji frontowej kompozycja wysokiego parteru wyróżnia się odmiennymi środkami wyrazu architektonicznego m.in. zastosowaniem większych powierzchni przeszkleń, witryn;
- 19) **zabudowa obrzeżna** – zabudowa ciągła wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów, o czytelnej linii zabudowy;
- 20) **zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy** – teren zieleni urządzonej, zlokalizowany w min. 50% na powierzchni ziemi, dostępny dla wszystkich mieszkańców nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie, wyposażony w urządzenia rekreacyjne, wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych, w tym plac zabaw i siłownię plenerową oraz zróżnicowaną gatunkowo zielen niską, średnią i wysoką usytuowaną na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach; obowiązuje minimalna powierzchnia jednego zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego 200 m².

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 4. 1. Ustalenia funkcjonalne:

Zakazuje się lokalizacji:

- a) parkingów dla samochodów ciężarowych,
- b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
- c) garaży naziemnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 2) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych roślin i zwierząt i możliwości ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 3) ustala się:
 - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
 - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych 1MW i 2MW obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla strefy śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego 1MW-U oraz wydzielenia wewnętrznego 1.2MW w terenie elementarnym 1U, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 6) w przypadku realizacji zabudowy usługowej związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w terenie elementarnym 1U i jego wydzieleniach: 1.3U, 1.4U i 1.5U, dla działki budowlanej, na której zrealizowana będzie taka zabudowa, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 7) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 8) obowiązuje realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, gwarantujących niwelację występujących uciążliwości przenikających na tereny sąsiednie, co najmniej do poziomów określonych w standardach z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego.

3. Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na części obszaru objętego planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, określoną na rysunku planu, obejmującą teren elementarny 2MW oraz częściowo tereny 2ZP, 2U, 1KDZ i 1KDL; strefa obejmuje fragment zabudowy XIX – wiecznego układu przestrzennego Śródmieścia Szczecina; w jej granicach znajdują się oznaczone na rysunku planu i wskazane adresowo w ustaleniach planu obiekty o wartościach zabytkowych (ujęte w gminnej ewidencji zabytków); 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 pierzejową zabudową obrzeżną,
 - b) relacje przestrzenne, zdefiniowane przez obiekty o wartościach zabytkowych, w tym, historyczne linie zabudowy i charakter śródmiejskiej zabudowy kamienicowej,
 - c) obiekty o wartościach zabytkowych;
- 3) na obszarze planu występują obiekty o wartościach zabytkowych ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu: kamienice przy al. Wyzwolenia 56, 58, 60, 62, 64, 66;
- 4) w obiektach o wartościach zabytkowych, wskazanych adresowo w ustaleniach planu:
 - a) ochronie podlega:
 - zasadnicza bryła i gabaryty budynku,
 - zasadnicza kompozycja obiektu,
 - b) zakazuje się ocieplania elewacji frontowej w sposób powodujący likwidację detalu architektonicznego,
 - c) dopuszcza się:
 - działania odtworzeniowe,
 - w parterach budynków przebudowę istniejących lokali usługowych oraz mieszkalnych na cele usługowe w nawiązaniu do kompozycji obiektu, z zachowaniem istniejących poziomów nadproży w otworach parteru,
 - przekształcenia istniejących otworów okiennych w parterach budynków w nawiązaniu do kompozycji elewacji, rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
 - w przypadku przebudowy poddaszy dodatkowe doświetlenie w dachach stromych od strony ulicy wyłącznie poprzez okna połaciowe nawiązujące do osi kompozycyjnych elewacji frontowych,
 - niezbędną nadbudowę poddaszy umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej, z zachowaniem kompozycji elewacji frontowej ze zwieńczeniem i jednakowej wysokości rozbudowy na całej szerokości budynku;
 - d) obowiązuje zachowanie historycznego detalu architektonicznego;
- 5) 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 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) nową zabudowę realizuje się zgodnie z wymogami harmonijnej sylwety zabudowy jako czytelną i spójną strukturę zabudowy wynikającą z ukształtowania terenu i zabudowy istniejącej w sąsiedztwie, w widoku z rejonu ronda im. Jerzego Giedroycia i ul. ks. Stanisława Staszica;
- 3) obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań w zakresie wyposażenia obszarów zainwestowania miejskiego w terenach elementarnych dróg, zieleni publicznej;
- 4) obowiązuje wejście z poziomu chodnika do nowych lokali usługowych;
- 5) dopuszcza się wysunięcie termoizolacji istniejących budynków poza linię zabudowy oraz linie rozgraniczające teren drogi;
- 6) na działkach, których udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w dniu wejścia w życie planu jest mniejszy niż określony w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni terenu biologicznie czynnego 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 szybów 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,
 - d) likwidację obiektów na potrzeby obrony cywilnej, po wyłączeniu ich z ewidencji budowli ochronnych;
- 8) 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;
- 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 przeznaczeniem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, z zastrzeżeniem, że zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu, uznaje się za zgodne z planem;
- 10) na obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:
 - 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;
- 11) dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych, o ile ich usytuowanie nie spowoduje ograniczeń dla komunikacji pieszej lub kołowej, według następujących zasad:
 - a) obowiązuje jednorodność rozwiązań i kolorystyki w obszarze terenu elementarnego,
 - b) dopuszcza się parasole wolnostojące, markizy lub inne przekrycia z tkanin na konstrukcji samonośnej;
- 12) dla parkingów naziemnych z wyłączeniem terenów komunikacji drogowej publicznej obowiązuje:

a) nawierzchnia wodoprzepuszczalna miejsc postojowych,

b) zielen wysoka w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;

13) urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, centrale wentylacyjne i klimatyzacyjne, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów realizuje się jako wbudowane w zabudowę lub przesłonięte obudową estetyczną;

14) 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, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:

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

Lp.	Obiekt lub teren	Wskaźnik liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych dla rowerów
1	2	3	4	5
1	Budynki mieszkalne wielorodzinne	0,3–0,5 mp/1 lokal mieszkalny	1 mp/100 lokali mieszkalnych	1 mp/5 lokali mieszkalnych
2	Hotele, pensjonaty	1–2 mp/10 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt	1 mp/50 miejsc hotelowych
3	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	1 mp/20 podopiecznych	1 mp/20 podopiecznych	1 mp/50 podopiecznych
4	Przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	0,5–1 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	1 mp/5 gabinetów
5	Przedszkola, żłobki i inne miejsca dziennego pobytu dzieci	1 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt	1 mp/obiekt	2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp/ obiekt
6	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	1 mp/5 zatrudnionych**	0	0
7	Sale konferencyjne	1 mp/20 miejsc konferencyjnych	1 mp/100 miejsc konferencyjnych	1 mp/100 miejsc konferencyjnych
8	Muzea, obiekty wystawowe, galerie itp.	1 mp/10 osób przebywających jednocześnie	1 mp/100 osób przebywających jednocześnie	1 mp/300 m ² pow. użytkowej*
9	Biblioteki	1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp / obiekt	1 mp/100 m ² pow. całkowitej
10	Biura, urzędy, banki	0,4–1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/2000 m ² pow. użytkowej*	1 mp/200 m ² pow. użytkowej*
11	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 400 m ²	nie więcej niż 1 mp/50 m ² pow. sprzedaży	1 mp/500 m ² pow. sprzedaży	1 mp/200 m ² pow. sprzedaży
12	Restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	nie więcej niż 1 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp / 20 miejsc konsumpcyjnych
13	Obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness, itp.)	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/50 osób korzystających jednocześnie	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie
14	Usługi pozostałe	nie więcej niż 1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*
*) do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów itp.				
**) dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie				

- 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) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4 powyższej tabeli,
- d) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego z zastrzeżeniem 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 10, 11,
 - gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej,
- f) w terenach elementarnych i wydzieleniach wewnętrznych oznaczonych symbolem ZP zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogi zbiorcze i drogę lokalną oznaczone w planie symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 1KDL;
- 2) ustala się przebudowę dróg publicznych, zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 3) dopuszcza się dodatkowe, inne niż ustalone planem w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych przeznaczonych na drogę, elementy drogi i zagospodarowania pasa drogowego, w tym drogowe obiekty inżynierskie, schody terenowe lub pochylnie;
- 4) przebieg ścieżki rowerowej, pokazanej na rysunku planu, jest przebiegiem orientacyjnym.

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 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 dojściach i dojazdach wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego,
 - e) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 12,
 - 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.), w szczególności w terenach: 1ZP i 2ZP oraz 1.1ZP,
 - 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 źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się realizację sieci ciepłej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenów komunikacji drogowej;
- 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) zakazuje się lokalizacji elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii,
 - b) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wykorzystujące energię otoczenia, geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego,
 - c) lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1000 kW (z zastrzeżeniem lit. a, b) dopuszcza się w granicach terenów elementarnych: 1MW-U, 1U, 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; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami telekomunikacyjnymi;
- 13) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa -25 mm, sieć wodociągowa -80 mm, 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 niewystąpienie problematyki scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 5. Teren elementarny 1U (powierzchnia ok. 1,39 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren usług;
- 2) przeznaczenie wydzielienia wewnętrznego 1.1ZP: teren zieleni urządzonej;
- 3) przeznaczenie wydzielienia wewnętrznego 1.2MW: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej: 25%, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni wydzielienia wewnętrznego:
 - a) 1.1ZP: 80%,
 - b) 1.2MW: 5%;
- 3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury;
- 4) na dachach płaskich obowiązuje realizacja dachów zielonych o minimalnej powierzchni całego dachu: 25%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 55%, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 23 m, do 6 kondygnacji nadziemnych, do 40 m n.p.m., z zastrzeżeniem lit. a, b, c, d, e i pkt 3b:
 - a) w granicach wydzielienia wewnętrznego 1.3U zabudowa do 32 m n.p.m,
 - b) w granicach wydzielienia wewnętrznego 1.4U dopuszcza się na powierzchni do 650 m² maksymalną wysokość zabudowy 60 m, do 18 kondygnacji nadziemnych, do 77 m n.p.m,
 - c) w granicach wydzielienia wewnętrznego 1.5U dopuszcza się na powierzchni do 500 m² maksymalną wysokość zabudowy 45 m, do 12 kondygnacji nadziemnych, do 62 m n.p.m,
 - d) w granicach działki nr 16/2 z obrębu 1011:
 - maksymalna wysokość zabudowy 8 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,
 - e) w pasie 15 m od granicy działki 19/11 i 16/1 z obrębu 1011 maksymalna wysokość zabudowy do zachowania, z zastrzeżeniem lit. d;
- 3) w terenie wydzielienia wewnętrznego 1.2MW:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni wydzielienia wewnętrznego: 70%,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 35 m, nie więcej niż 11 kondygnacji nadziemnych,
 - c) budynki kryte dachami płaskimi,
 - d) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,
 - maksymalna: 8,5;
- 4) od strony al. Wyzwolenia, ul. ks. Stanisława Staszica i terenu elementarnego 1ZP obowiązuje:

- a) wysoka kondygnacja parteru z usługami,
 - b) usługi w parterze budynku dostępne z poziomu chodnika;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi; dopuszcza się dachy strome wzdłuż al. Wyzwolenia;
- 6) zakazuje się lokalizacji imprez okolicznościowych, ogródków gastronomicznych, punktów sprzedaży okazjonalnej i czasowej w odległości 15 m od granicy z terenem 1MW;
- 7) na terenie wydzielania wewnętrznego 1.1ZP dopuszcza się bilansowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej wymienionego w ust. 2 pkt 1;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 9) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 14, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) całkowita liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie elementarnym, z wyłączeniem działki nr 16/2 z obrębu 1011, nie może przekroczyć 320;
- 11) zakazuje się lokalizacji parkingów wielokondygnacyjnych jako samodzielnych obiektów;
- 12) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
- a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 4,2, z wyłączeniem terenu 1.2MW.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDL, 2KDZ;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 6. Teren elementarny 2U (powierzchnia ok. 0,01 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren usług – fragment działki nr 26/5 z obrębu 1011 przynależny do terenu poza obszarem planu.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej: 70%.

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

Zakazuje się lokalizacji budynków.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) dostęp z al. Wyzwolenia poprzez działkę nr 26/5 obręb 1011, położonej poza obszarem planu;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 7. Teren elementarny 3U (powierzchnia ok. 0,18 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej: 5%;
- 2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 35%;

- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) nie obowiązują ustalenia § 4 ust. 4 pkt 14;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 0,35.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 2KDZ oraz spoza obszaru planu;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie elementarnym występują kolektory ogólnospławne.

§ 8. Teren elementarny 1MW (powierzchnia ok. 0,97 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi w parterach budynków.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej do zachowania;
- 2) wysokość zabudowy istniejącej do zachowania;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) orientacyjny przebieg ciągu pieszego oznaczony na rysunku planu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 14;
- 7) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 2,5.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDL;
- 2) obowiązuje utrzymanie pieszych powiązań terenu z terenami 1KDZ i 2ZP;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 9. Teren elementarny 2MW (powierzchnia ok. 0,25 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi w parterach budynków.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej: 5%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, do zachowania;
- 2) wysokość zabudowy do zachowania, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3 pkt 4 lit. c;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;
- 4) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy al. Wyzwolenia 56, 58, 60, 62, 64, 66 obowiązują ustalenia § 4 ust. 3;
- 5) istniejące obiekty obrony cywilnej – schrony pod budynkami przy al. Wyzwolenia 60, 66 – do zachowania;
- 6) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 14;
- 8) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 5.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDL poprzez teren 1MW lub 1KDL;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 10. Teren elementarny 1MW-U (powierzchnia ok. 1,07 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 2) obowiązuje:
 - a) zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury,
 - b) minimalny udział powierzchni zieleni wysokiej w granicach powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalny udział łącznej powierzchni użytkowej mieszkań: 50% powierzchni użytkowej budynku lub budynków na działce budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 23 m, nie więcej niż 6 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) w odległości 20 m od linii rozgraniczających teren drogi dopuszcza się realizację zabudowy w wariantach 1 lub 2:
 - a) wariant 1 dla dwóch budynków:
 - o maksymalnej wysokości zabudowy 45 m, nie więcej niż 12 kondygnacji nadziemnych,

- o maksymalnej powierzchni mierzonej po obrysie zewnętrznym dla pojedynczego budynku: maksymalnie 350 m², o łącznej powierzchni zabudowy mierzonej po obrysie zewnętrznym 2 budynków: 700 m²,
- b) wariant 2 dla jednego budynku:
 - o maksymalnej wysokości 60 m, nie więcej niż 18 kondygnacji nadziemnych,
 - o maksymalnej powierzchni zabudowy mierzonej po obrysie zewnętrznym budynku 500 m²;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi;
- 6) obowiązuje wysoka kondygnacja parteru z usługami wzdłuż ul. ks. Stanisława Staszica i ul. Ofiar Oświęcimia;
- 7) ustala się wskaźniki do obliczenia minimalnej powierzchni zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, liczonej dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków, w których występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna:
 - a) 200 m², przy liczbie mieszkań do 15,
 - b) 250 m², przy liczbie mieszkań do 75,
 - c) 350 m², przy liczbie mieszkań powyżej 75 do 100 mieszkań,
 - d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 9) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 14, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) całkowita liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie elementarnym nie może przekroczyć 440;
- 11) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 3.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: 1KDZ lub ul. Ofiar Oświęcimia, położonej poza obszarem planu;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 11. Teren elementarny 1ZP (powierzchnia ok. 0,31 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zieleni urządzonej, skwer im. Raoula Wallenberga.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej: 80%.

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

- 1) zakazuje się zabudowy kubaturowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia parkowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację kładki dla pieszych;
- 4) obowiązuje utrzymanie pieszych powiązań terenu z terenami 2KDZ i 1KDL;
- 5) orientacyjny przebieg ciągu pieszego oznaczony na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) dostęp z terenów: 2KDZ, 1KDL lub 1U;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 12. Teren elementarny 2ZP (powierzchnia ok. 0,51 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej: 80%;
- 2) obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) zakazuje się zabudowy kubaturowej;
- 2) istniejące budynki parterowe do likwidacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia parkowego;
- 4) obowiązuje utrzymanie ciągu pieszego łączącego tereny: 2MW, 1KDZ i 2KDZ wraz z obsadzeniem zielenią wysoką;
- 5) orientacyjny przebieg ciągu pieszego oznaczony na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDZ;
- 2) dostęp z terenów: 1KDL, 2KDZ lub 1MW, 2MW;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 13. Teren elementarny 1KDZ (ul. Stanisława Herakliusza Lubomirskiego, powierzchnia ok. 0,68 ha)

Teren elementarny 2KDZ (ul. ks. Stanisława Staszica, powierzchnia ok. 1,6 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi zbiorczej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) w terenie 1KDZ dopuszcza się program zieleni uzupełniającej;
- 2) w terenie 2KDZ po realizacji docelowego układu drogowego obowiązuje zielen zróznicowana wysokościowo i gatunkowo.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KDZ – minimum 18 m,
 - b) 2KDZ – minimum 31 m;
- 2) ustala się przekrój:
 - a) w terenie 1KDZ – jezdnia o minimum dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki,
 - b) w terenie 2KDZ – dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;

- 4) w terenie 1KDZ występują magistrale wodociągowe;
- 5) w terenie 2KDZ występują kolektory ogólnospławne i deszczowe oraz magistrala gazowa;
- 6) w terenach: 1KDZ i 2KDZ ustala się realizację kanalizacji deszczowej.

§ 14. Teren elementarny 1KDL (al. Wyzwolenia, powierzchnia 1,11 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi lokalnej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 21 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia o minimum dwóch pasach ruchu z wyodrębnioną drogą szynową umożliwiającą ruch tramwajów oraz innych pojazdów, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie występują magistrale wodociągowe i kolektory ogólnospławne.

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 tracą moc w części:

- 1) Uchwała nr XVIII/523/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 kwietnia 2012 r., w sprawie Miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Północ – Ofiar Oświęcimia” w Szczecinie (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 12 czerwca 2012 r., poz. 1328);
- 2) Uchwała Nr XI/223/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 8 września 2015 r. w sprawie Miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko - Kadłubka” w Szczecinie (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 7 października 2015 r., poz. 3801).

§ 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.



Załącznik nr 1
do Uchwały w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
"Śródmieście - Północ, Staszica" w Szczecinie

0 80
metry
Skala 1:1 000

N

LEGENDA

	GRANICA PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE
	1MW-U
	1.12P

SYMBOL I NAZWA PRZEZNACZENIA TERENU

	MW	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	U	TEREN USŁUG
	MW-U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ, USŁUG
	ZP	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	KDZ	TEREN DROGI ZBIORCZEJ
	KDL	TEREN DROGI LOKALNEJ

OZNACZENIA

	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY	
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY	
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW	
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ	
	60	NUMER ADRESOWY
	dz. nr 16/2	NUMER DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ
		ORIENTACYJNY PRZEBIEG CIĄGU PIESZEGO
		ORIENTACYJNY PRZEBIEG ŚCIEŻKI ROWEROWEJ
		SZPALER

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: EPSG 2176 PL - 2000 STREFA 5
Licencja nr MODGIK.BOI.353.888.2025_3262_P

Wyrzys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin
(Uchwała nr XXIX/1061/22 z dnia 26.04.2022 r.)
z oznaczeniem granic obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia
mpzp "Śródmieście - Północ, Staszica" w Szczecinie

N

LEGENDA DO WYRYSU ZE STUDIUM

	granica terenu objętego mpzp		strefa ochrony konserwatorskiej historycznych struktur przestrzennych
	granica jednostki planistycznej S - symbol dzielnicowy, S - symbol osiedla, 01 - numer jednostki planistycznej		trasa rowerowa
	teren zieleni urządzonej - parki i skwery		granica strefy I
	teren wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej		podstawowy układ drogowy
	teren usług		trasa i pętla tramwajowa
	lokalne centra usługowe wraz z zasięgiem (słabo wykształcone /wyszktałcone/dobrze wykształcone)		

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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527) 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, 1824, z 2025 r. poz. 527), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 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 2024 r. poz. 1465, ze zm.) – zadania własne gminy;

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

1) inwestycje w zakresie przebudowy i budowy układu komunikacyjnego:

a) 1KDZ – przebudowa ulicy zbiorczej,

b) 2KDZ – przebudowa ulicy zbiorczej;

2) inwestycje w zakresie rozbudowy i budowy infrastruktury inżynierskiej:

a) rozbudowę systemu zagospodarowania wód opadowych w powiązaniu z realizacją przedsięwzięć wymienionych w pkt 1.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, a także ze środków zewnętrznych.

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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527) 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, 1824, z 2025 r. poz. 527), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście – Północ, Staszica” w Szczecinie wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 20 lutego 2025 r. do 13 marca 2025 r. W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 28 marca 2025 r. wniesiono 84 pisma z uwagami.

§ 2. Uwagi wniesione do projektu planu nieuwzględnione w całości lub w części:

1) Uwagi dotyczące obniżenia wskaźników dotyczących powierzchni zabudowy i wysokości i zwiększenia wskaźników powierzchni biologicznie czynnej na terenach:

a) 1U - dz. nr 16/2

- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%.
- maksymalna wysokość zabudowy: 8m, max 2 kondygnacje.
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.

b) 1.3U, 1.4U, 1.5U, 1U

- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%.
- maksymalna wysokość zabudowy: 22m, do 6 kondygnacji.
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.

c) 1U - dz. nr 15/6

- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%.
- maksymalna wysokość zabudowy: 22m, do 6 kondygnacji.
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.

Rozstrzygnięcie: Uwag nie uwzględniono

Uzasadnienie: Nie uwzględniono proponowanego obniżenia wskaźników zabudowy. W Studium ustalono obszar planu jako obszar zabudowy śródmiejskiej zdefiniowany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „*należy przez to rozumieć położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej*”, co uprawnia do planowanej zabudowy i zagospodarowania oraz obniżenia standardów wynikających w przepisów prawa budowlanego.

Nie uwzględniono proponowanych ograniczeń parametrów: obniżenia wysokości zabudowy z 23m na 22m dla zabudowy do 6 kondygnacji oraz obniżenia wysokości zabudowy na terenach 1.4U i 1.5U. Parametry zabudowy ustalają dla całego obszaru wyłącznie zabudowę do 6 kondygnacji i maksymalnej wysokości do 23 m. Ustalona liczba kondygnacji usługowych i maksymalna wysokość zabudowy gwarantują możliwość realizacji usług o różnych wymaganiach technologicznych i różnych wysokościach kondygnacji. Punktowo, na terenach 1.4U i 1.5U może powstać wyższa zabudowa, co nie oznacza, że będzie mogła wypełnić wskazane na rysunku planu wydzielienia wewnętrzne. Powierzchnia wydzielienia 1.4U wynosi ok. 850 m², a budynek wyższy, który może powstać w tym

miejsu może powstać tylko na powierzchni maksymalnie 650 m² (do 18 kondygnacji). Analogicznie powierzchnia wydzielienia wewnętrznego 1.5U wynosi ok. 1145 m², ale powstać w tym obszarze może zabudowa na powierzchni tylko 500 m² (do 12 kondygnacji).

Nie uwzględniono obniżenia wskaźnika powierzchni zabudowy z 55% na 30% oraz obniżenia wysokości zabudowy 18 i 12 kondygnacji na 6 kondygnacji w terenach 1U, 1.3U, 1.4U, 1.5U. Dla całego terenu ustalono 55% pow. zabudowy, wydzielienia dotyczą wyłącznie stref o zróżnicowanej wysokości. Z uwagi na trudności inwestycyjne spowodowane adaptacją istniejących budynków, pow. 55% pozwoli na wypracowanie parametrów dla zagospodarowania przestrzeni dla całego obszaru.

Nie uwzględniono zmiany pow. biologicznie czynnej z 25% na 30%. W planie ustalono 25% powierzchni biologicznie czynnej oraz obowiązek realizacji na dachach płaskich dachów zielonych o minimalnej powierzchni całego dachu: 25%.

- 2) Uwagi dotyczące usunięcia dopuszczenia zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki nr 16/2.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Działka nr 16/2 w terenie 1U ma szerokość ok. 13,5 m. W projekcie planu wprowadzono ograniczenie nakazujące odsunięcie zabudowy na odległość 1,5 m, w celu zachowania odległości od granicy działki nr 16/1, na której znajduje się budynek wielorodzinny. W Studium ustalono obszar planu jako obszar zabudowy śródmiejskiej zdefiniowany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – należy przez to rozumieć położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, co uprawnia do planowanej zabudowy i zagospodarowania oraz obniżenia standardów wynikających z przepisów prawa budowlanego.

- 3) Uwagi dotyczące (Rozdział 2, §4 ust. 4 pkt 10) dopuszczenia lokalizowania na obszarze planu „*obiektów i zagospodarowania terenu związanych z imprezami okolicznościowymi na czas trwania imprezy, np. wystawy, kiermasze świąteczne, imprezy sportowo-rekreacyjne, ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych, punktów sprzedaży okazjonalnej i czasowej (plac targowy na otwartej przestrzeni itp.), bez obiektów kubaturowych*” i wyłączenia z ww. dopuszczenia terenu 1U oraz terenów wydzielienia wewnętrznego 1.4U, 1.5U.

Rozstrzygnięcie: Uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: Częściowo uwzględniono ograniczenia zagospodarowania tymczasowego, wprowadzając zapis o zakazie lokalizacji imprez okolicznościowych, ogródków gastronomicznych, punktów sprzedaży okazjonalnej i czasowej itd. w odległości 15 m od granic terenu mieszkaniowego 1MW. Nie uwzględniono całkowitego wyłączenia terenu z możliwości zagospodarowania tymczasowego.

- 4) Uwagi dotyczące usunięcia dopuszczenia bilansowania w terenie 1U udziału powierzchni biologicznie czynnej w ramach terenu 1.1ZP.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Teren inwestycyjny obejmuje cały obszar, w tym przeznaczony do zabudowy jak i wolny od zabudowy, w tym przeznaczony m. in. na dojazdy, parkingi i zieleń. Parametry wskazane w planie muszą być łącznie spełnione w ramach terenu inwestycyjnego.

- 5) Uwaga dotycząca usunięcia zapisów z terenu 1U o ilości kondygnacji oraz dopuszczenie możliwości lokalizacji turbin wiatrowych pionowych.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ustalona liczba kondygnacji usługowych i maksymalna wysokość zabudowy gwarantują możliwość realizacji usług o różnych wymaganiach technologicznych i różnych wysokościach kondygnacji. Ustalona maksymalna liczba kondygnacji wynika z przyjętej funkcji zabudowy – usługowej, determinuje ostatecznie wysokość budynku.

Plan zakazuje lokalizacji elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii, z uwagi na istniejącą zabudowę

mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie, tym samym lokalizacja turbin wiatrowych pionowych nie jest możliwa.

- 6) Uwagi dotyczące projektu planu w kształcie przedstawionym na etapie uzgodnienia i opiniowania, z zapisami, których realizacja mogła przyczynić się do utrzymania jakości życia mieszkańców. Plan wyłożony do publicznego wglądu zdecydowanie warunki pogarsza.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Plan miejscowy na etapie opiniowania i uzgodnień jest projektem dokumentu, który może ulec zmianom, podobnie jak po etapie zbierania uwag. Stąd też widoczne są wprowadzone zmiany.

W Studium ustalono obszar planu jako obszar zabudowy śródmiejskiej zdefiniowany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – *należy przez to rozumieć położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, co uprawnia do planowanej zabudowy i zagospodarowania oraz obniżenia standardów wynikających w przepisów prawa budowlanego.*

- 7) Uwagi dotyczące niezgodności projektu planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin. w zakresie zapisu: *„wysokość zabudowy o zróżnicowanej intensywności, nawiązująca do parametrów i typu zabudowy istniejącej w sąsiedztwie z uwzględnieniem historycznej struktury i rzeźby terenu, wzdłuż al. Wyzwolenia, uzupełnienie obudowy ulicy i wykształcenie obudowy domykającej skwer i wnętrze ronda w formie zabudowy o niskiej intensywności”*. Karta osiedla dla jednostki planistycznej S.P.12 nie zawiera wskazań odnośnie lokalizacji zabudowy wysokiej i wysokościowej. Studium nie przewiduje możliwości wybudowania budynku ani wysokiego, ani wysokościowego na terenie elementarnym 1U. Ograniczenie parametrów zabudowy zmniejszy uciążliwości środowiskowe (ograniczenie ruchu samochodów, zanieczyszczenia powietrza, hałasu związanego z przemieszczaniem się samochodów).

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Projektowane zagospodarowanie w terenie 1U nie narusza obowiązującego Studium, nie narusza zapisu kierunkowego dla większego obszaru jednostki planistycznej niż obszar planu miejscowego: *„nowa zabudowa o zróżnicowanej intensywności nawiązująca do parametrów i typu zabudowy istniejącej w sąsiedztwie z uwzględnieniem historycznej struktury i rzeźby terenu, wzdłuż al. Wyzwolenia uzupełnienie obudowy ulicy i wykształcenie obudowy domykającej skwer i wnętrze ronda w formie zabudowy o niskiej intensywności”*. W Studium kierunkowo wskazano nawiązania do typu zabudowy, co nie jest jednoznaczne z planowaniem identycznej zabudowy. Parametry zabudowy ustalone dla całego obszaru wyłącznie do 6 kondygnacji i wysokości do 23 m, uwzględniają historyczną strukturę i rzeźbę terenu. Świadczą o tym dodatkowo ustalone rzędne wysokościowe, które ograniczają wysokość budynków do 6 kondygnacji, tym samym od strony ul. ks. Stanisława Staszica budynki nie mogą być wyższe niż 32 m n.p.m., a od strony al. Wyzwolenia, na terenie wyniesionym ok. 8 m wyżej od poziomu ul. ks. Stanisława Staszica do 40 m n.p.m. Zabudowa do 6 kondygnacji jest ustalona wzdłuż al. Wyzwolenia oraz będzie tworzyć obudowę domykającą skwer i wnętrze ronda. Punktowo, na terenach 1.4U i 1.5U może powstać wyższa zabudowa, co nie oznacza, że będzie mogła wypełnić wskazane na rysunku planu wydzielone wewnętrzne. Powierzchnia wydzielienia 1.4U wynosi ok. 850 m², a budynek wyższy, który może powstać w tym miejscu może powstać tylko na powierzchni maksymalnie 650 m² (do 18 kondygnacji). Analogicznie powierzchnia wydzielienia wewnętrznego 1.5U wynosi ok. 1145 m², ale powstać w tym obszarze może wyłącznie zabudowa na powierzchni tylko 500 m² (do 12 kondygnacji).

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) utworzone dla
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście - Północ, Staszica”
w Szczecinie ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.**

UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście – Północ, Staszica” w Szczecinie

Opracowanie planu zostało zainicjowane uchwałą Nr XL/1082/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście – Północ, Staszica” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 8,08 ha położony w osiedlach Śródmieście – Północ i Niebuszewo-Bolinko w dzielnicy Śródmieście w Szczecinie. Jest to obszar ograniczony ul. ks. Stanisława Staszica, ul. Stanisława Herakliusza Lubomirskiego i al. Wyzwolenia oraz rondem im. Jerzego Giedroycia.

W obszarze planu obowiązują uchwały:

- Nr XVIII/523/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 kwietnia 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Północ – Ofiar Oświęcimia” w Szczecinie,
- Nr XI/223/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 8 września 2015 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko – Kadłubka” w Szczecinie.

Przedmiotem planu jest zabudowa usługowa, zabudowa mieszkalno-usługowa w tym budynki przy al. Wyzwolenia ujęte w gminnej ewidencji zabytków, a także zabudowa garażowa i magazynowa przy ul. Ks. Stanisława Staszica i ul. Stanisława Herakliusza Lubomirskiego.

Po przeprowadzonej 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 ze względu na przeważający udział gruntów własnościowych w obszarze planu.

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 realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne, w tym:

- 1) ustalenie sposobu realizacji zabudowy z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań architektoniczno-krajobrazowych,
- 2) ustalenie warunków ochrony dla budynków o wartościach zabytkowych,
- 3) ustalenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego kształtowanego w zależności od planowanego zainwestowania, mieszczącej się w przedziale od 5% do 80% powierzchni działki budowlanej lub wskazanej do zachowania,
- 4) ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej, kształtowanej w zależności od planowanego zainwestowania lub wskazanie do zachowania,
- 5) ustalenie maksymalnej wysokości nowej zabudowy w zależności od jej lokalizacji: od 8 m do 60 m,
- 6) ustalenie przekrycia budynków dachami stromymi lub płaskimi,
- 7) ustalenie linii zabudowy w nawiązaniu do istniejących obiektów budowlanych,
- 8) ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 8,5.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty planem charakteryzuje się zróżnicowaną zabudową. Pierzeję al. Wyzwolenia tworzy sześć kamienic ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Sąsiaduje z nimi zespół pięciu wielkopłytyowych kilkunastokondygnacyjnych wieżowców. Pomiędzy nimi a zielonym skwerem im. Raula Wallenberga znajduje się przedwojenny biurowiec o modernistycznej bryle (w okresie powojennym nadbudowany dwoma kondygnacjami), w którym funkcjonuje placówka Poczty Polskiej. Wzdłuż ul. Stanisława Herakliusza Lubomirskiego, mieszczą się liczne obiekty garażowe i warsztatowe, natomiast przy ul. ks.

Stanisława Staszica, naprzeciwko V Liceum Ogólnokształcącego, u stóp szpitala znajduje się opustoszały obiekt przeznaczony do rozbiórki.

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

W obszarze planu nie występują obszary objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody oraz siedliska przyrodnicze. Nie znajdują się tu również obszary proponowane do objęcia ochroną.

Nie występują grunty rolne i leśne.

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

Na fragmencie obszaru objętego planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, obejmującą kwartał położony w granicach XIX – wiecznego układu przestrzennego Śródmieścia Szczecina, wyróżniający się wartością artystyczną i zabytkową ze względu na wysoki stopień zachowania ukształtowanej struktury urbanistycznej oraz dawnej zabudowy kamienicowej. W obrębie strefy ochronie podlega istniejąca kompozycja przestrzenna wraz z zabudową oraz elementy historycznego zagospodarowania terenu.

W granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej ochronie podlegają:

- a) zabudowa obrzeżna, jej skala, forma i parametry,
- b) historyczne linie zabudowy i charakter śródmiejskiej zabudowy kamienicowej,
- c) kompozycja frontów kamienic i bogaty program architektoniczny.

Plan ustala warunki ochrony obiektów o wartościach zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, w tym m.in. zachowanie gabarytów wysokościowych i formy dachu, zachowanie kompozycji elewacji wraz z zachowaniem detalu architektonicznego.

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

W planie 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 urządzeń technicznych, pochylni zapewniających dostęp do lokali dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie ochrony ppoż. zabezpieczono poprzez bezpośredni dostęp terenu objętego planem do dróg publicznych o odpowiednich parametrach jezdni i chodników, 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.

Plan jest zgodny z polityką przestrzenną gminy, wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.), zgodnie z którym obszar planu znajduje się w jednostkach planistycznych:

– S.P.07, dla której ustalono jako funkcję dominującą: wielofunkcyjną zabudowę śródmiejską usługową, mieszkaniowo-usługową, mieszkaniową wielorodzinną niskiej i wysokiej intensywności. Jako funkcje uzupełniające studium wskazuje usługi i zieleń urządzoną.

– S.P.12, dla której ustalono jako funkcję dominującą: usługi, natomiast jako funkcje uzupełniające – usługi opieki i pomocy społecznej, zabudowę wielorodzinną mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową o zróżnicowanej intensywności w formie obudowy ulic: ks. Stanisława Staszica i Ofiar Oświęcimia oraz zieleń urządzoną.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego: obszar planu jest zlokalizowany w zwartej zabudowie na styku dwóch osiedli: Śródmieście – Północ i Niebuszewo – Bolinko (dzielnica Śródmieście), umożliwiając optymalną obsługę transportową w oparciu o istniejącą sieć komunikacji miejskiej;

2) 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 (ok. 2-10 min.);

3) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów: zapewnione jest swobodne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów na zasadach dotychczasowych,

4) planowanie nowej zabudowy w tkance miejskiej w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej: nowa zabudowa jest uzupełnieniem istniejącej zabudowy śródmiejskiej.

2.7. Prawo własności

Plan obejmuje nieruchomości będące własnością oraz w użytkowaniu wieczystym Skarbu Państwa, instytucji, osób fizycznych oraz gminy.

2.8. Scalanie i podział nieruchomości

W obszarze planu stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości. W związku z powyższym 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.

Niezbędny, zwykły podział terenu, może być dokonywany w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami.

2.9. 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. Plan ustala zachowanie istniejących obiektów obrony cywilnej: schronów pod budynkami przy al. Wyzwolenia 60, 66, z dopuszczeniem, niezależnie od ustaleń planu ich likwidacji, po wyłączeniu ich z ewidencji budowli ochronnych. W planie ustalono także obowiązek realizacji w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) – pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), zapewnienie podstawowej funkcji ochronnej w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku.

2.10. Potrzeby interesu publicznego

Plan dąży do poprawy ładu przestrzennego i zaspokajania dobra publicznego przez określenie parametrów zabudowy, wykorzystujących walory ekonomiczne i komunikacyjne terenów, przy uwzględnieniu istniejącego zainwestowania.

Plan wskazuje tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej i usługowo-mieszkaniowej, gdzie możliwe będzie zaspokajanie potrzeb mieszkańców przy zachowaniu standardów zamieszkania, zieleni urządzonej, komunikacji oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej, zlokalizowane w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

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

W projekcie planu określono zasady rozbudowy i modernizacji istniejącej oraz budowy nowej infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania przewidywanej zabudowy. Plan ustala zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych w oparciu o sieci uzbrojenia 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 (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) oraz dopuszczenie opóźnionego odprowadzenia do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej oraz systemów lokalnych (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 instalacji odnawialnych źródeł energii.

Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

2.12. 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.

2.13. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z wymogami ustawowymi. Jednostką sporządzającą projekt planu jest Biuro Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, która zapewnia możliwość bezpośredniego kontaktowania się zainteresowanych w sprawach związanych z procedurą i przedmiotem planu z Zespołem projektowym. W opracowaniu projektu planu mają możliwość uczestniczenia mieszkańcy miasta i rada osiedla. Informacje o prowadzonej procedurze planistycznej kierowane są do wszystkich jednostek samorządowych. Projekt planu miejscowego analizowany jest przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną i komisje stałe Rady Miasta Szczecin. W siedzibie Biura odbyło się wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu. 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.

2.14. 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.

2.15. 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 ograniczają możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 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.

2.16. 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 ust. 3 uopizp.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, analizowano wnioski złożone do sporządzanego projektu planu. Ostatecznie przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają ochronę istniejącej funkcji mieszkaniowej oraz dopuszczają zmiany w zakresie jego zagospodarowania i przyszłego kształtowania.

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

Ustalenia planu umożliwiają zagospodarowanie nieruchomości w obszarach już zainwestowanych, z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych lub wewnętrznych i w zasięgu istniejących sieci inżynierskich w sposób uwzględniający wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią.

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

Z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście – Północ, Staszica” w Szczecinie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Po stronie dochodowej przewiduje się wpływy budżetowe z tytułu sprzedaży gruntów, podatków i opłat lokalnych.

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.