

UCHWAŁA NR XII/272/25
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 27 maja 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 wydzielienia 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, młach, 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, perelkowiec, 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 zieleń 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) zielenń 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	Salę 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 uzupełniający.

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.

Przewodniczący Rady Miasta Szczecin

Paweł Bartnik

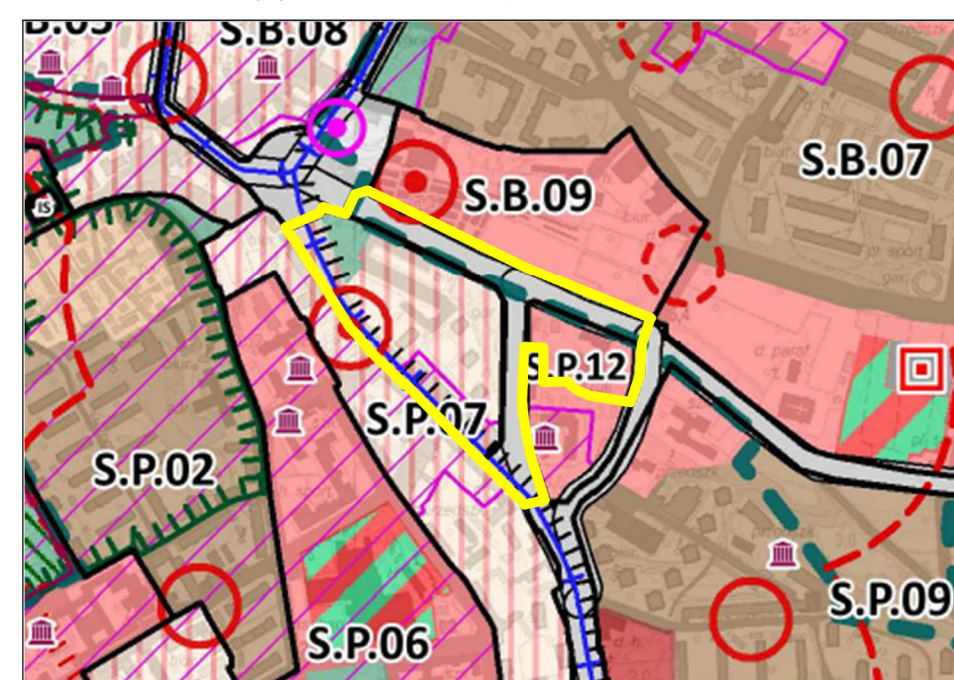
	GRANICA PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE
	OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
	OZNACZENIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO

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

	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTOKOWYCH UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTOKÓW
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
	NUMER ADRESOWY
	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

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



	granica terenu objętego mpzp		strefa ochrony konserwatorskiej i historycznych symboli przestrzennych
S.S.01	granica jednostki planistycznej S - symbol dzielnicy, 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 (stąbo wykazaltane w wykazaltane/dobrze wykazaltane)]			

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XII/272/25

Rady Miasta Szczecin

z dnia 27 maja 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.

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 „*objektów 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 wydzielenia wewnętrzne. Powierzchnia wydzielenia 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 wydzielenia 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 XII/272/25

Rady Miasta Szczecin

z dnia 27 maja 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.