



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 13 października 2025 r.

Poz. 4291

UCHWAŁA NR XIV/363/25 RADY MIASTA SZCZECIN

z dnia 9 września 2025 r.

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

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

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

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

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

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

5. Integralną część uchwały stanowi:

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

Rozdział 1. Zasady konstrukcji planu

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

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

- 1) U – teren usług;
- 2) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług;
- 3) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 4) KOR – teren placu;
- 5) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 6) tereny komunikacji drogowej publicznej:
 - a) KDZ – teren drogi zbiorczej,
 - b) KDD – teren drogi dojazdowej.

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

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

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

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

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

§ 3. Użyte w planie określenia oznaczają:

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

- 7) **kompozycja zespołu zabudowy** – układ ulic, placów, budynków i zieleni o czytelnych cechach, na które m. in. składają się: linie zabudowy, wysokości zabudowy, kształty dachów i zwieńczenia budynków, nawierzchnie;
- 8) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę do których zalicza się m. in.: ambrozja bylicolistna, barszcz Mantegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
- 9) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 10) **obiekt o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony postanowieniami planu;
- 11) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 12) **obszar rehabilitacji i rewitalizacji zabudowy i infrastruktury technicznej** – obszar realizacji specjalnej polityki przestrzennej określony w odrębnych uchwałach Rady Miasta; na obszarze zakłada się realizację programów, które określą szczegółowy sposób zagospodarowania terenów, w szczególności zakres wyburzeń, remontów oraz budowy obiektów;
- 13) **obudowa estetyczna** – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń technicznych, instalacji itp. oraz miejsc do czasowego gromadzenia odpadów, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu, zapewniająca jego wizualną przesłonę; z wyłączeniem anten, instalacji OZE, instalacji odgromowych;
- 14) **ogródek gastronomiczny** – miejsce w pasie drogowym lub poza nim, lokalizowane w sąsiedztwie lokalu usługowego, do którego ogródek przynależy, zawierające niezbędne wyposażenie dla prowadzonej działalności gastronomicznej, rozrywkowej lub kulturalnej;
- 15) **program zieleni uzupełniającej** – zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone, m.in. skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;
- 16) **strefa ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej** – strefa obejmująca układ przestrzenny o wysokim stopniu zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej lub ruralistycznej, z występującymi obiektami i obszarami o wartościach zabytkowych;
- 17) **szpaler** – regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;
- 18) **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone do ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy przebiegający w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym;
- 19) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych do ruchu rowerowego) obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 20) **wysoka kondygnacja parteru z usługami** – kondygnacja parteru wyższa od pozostałych kondygnacji nadziemnych w budynku; na elewacji frontowej kompozycja wysokiego parteru wyróżniająca się odmiennymi środkami wyrazu architektonicznego m.in. materiałami wykończeniowymi, zastosowaniem większych powierzchni przeszkleń, kształtowaniem witryn o proporcjach prostokątów stojących lub ich wielokrotności;
- 21) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
 - a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wysokości 130 cm:
 - min. 50 cm: bez koralowy, cis pospolity, jałowiec pospolity, kruszyna pospolita, rokitnik zwyczajny, szalkak pospolity, trzmielina,

- min. 100 cm: bez czarny, cyprysik, czeremcha zwyczajna, czereśnia, głóg, jabłoń, jarząb pospolity i szwedzki, leszczyna pospolita, żywotnik zachodni,
- min. 150 cm: grusza, klon polny, magnolia drzewiasta, miłorząb, sosna Banksa, sosna limba, wierzba iwa, żywotnik olbrzymi,
- min. 200 cm: brzoza brodawkowata i omszona, choina, grab zwyczajny, olsza szara, orzech, sosna wejmutka, topola osika, tulipanowiec, wiąz górski, polny i szypułkowy, wierzba pięciopęcikowa,
- min. 250 cm: daglezia, iglicznia, jesion wyniosły, jodła pospolita, kasztanowiec zwyczajny, klon jawor, klon zwyczajny, leszczyna turecka, modrzew, olsza czarna, perełkowiec, sosna czarna i zwyczajna, świerk pospolity,
- min. 300 cm: buk zwyczajny, dąb bezszypułkowy i szypułkowy, lipa, platan, topola biała, wierzba biała i krucha,
- min. 350 cm: inne gatunki topoli niż wymienione wyżej;

- 22) **zabudowa obrzeżna** – zabudowa ciągła, zwarta, wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów, o czytelnej linii zabudowy;
- 23) **zielona ściana** – powierzchnia ściany zewnętrznej budynku pokryta roślinnością pnącą lub inną wieloletnią.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 4. 1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

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

3. Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na całym obszarze planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej; ochronę historycznej struktury przestrzennej realizują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach planu;
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej ochronie podlegają:
 - a) układ przestrzenny z osią symetrii wyznaczoną al. Papieża Jana Pawła II, z zabudową obrzeżną pierzeją kwartałów,
 - b) relacje przestrzenne zdefiniowane przez obiekty i obszary o wartościach zabytkowych wraz z kompozycją nowej zabudowy śródmiejskiej w perspektywie osi al. Papieża Jana Pawła II,
 - c) obiekty o wartościach zabytkowych;

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

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

- 1) na obszarze planu ustala się obszar zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego;
- 2) na obszarze planu ustala się Obszar Strategicznej Interwencji (OSI), który stanowi jednocześnie obszar rehabilitacji i rewaloryzacji zagospodarowania terenu i zabudowy oraz infrastruktury technicznej; plan realizuje cele wynikające z lokalizacji w Obszarze Strategicznej Interwencji;
- 3) obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań w zakresie wyposażenia obszarów zainwestowania miejskiego w terenach elementarnych dróg, zieleni publicznej oraz placu miejskiego;
- 4) dla nowej zabudowy obowiązuje realizacja wysokiej kondygnacji parteru z usługami;
- 5) dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 4 lit. b:
 - a) termoizolację budynku wyłącznie jako działanie kompleksowe, obejmujące jednocześnie całą elewację budynku,

- b) wysunięcia termoizolacji budynków poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy oraz linie rozgraniczające ulic;
- 6) na działkach, których udział powierzchni biologicznie czynnej w dniu wejścia w życie planu jest mniejszy niż określony w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się pomniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w zakresie niezbędnym do poprawy funkcjonowania i wyposażenia budynku lub terenu zgodnie z pkt 7;
- 7) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń planu:
 - a) zwiększenie powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków, np. realizacji 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;
- 8) zakazuje się lokalizacji nowych wolno stojących garaży naziemnych;
- 9) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z planem; zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach planu, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu, uznaje się za zgodne z planem;
- 10) dopuszcza się zabudowę w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 11) zakazuje się lokalizacji nowych, odrębnych lokali usługowych z wejściem usytuowanym poniżej poziomu chodnika;
- 12) dopuszcza się wysunięcia poza linię zabudowy, linie rozgraniczające ulic i lico elewacji, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:
 - a) elementów dekoracyjnych i gzymsów – do 0,5 m,
 - b) balkonów – do 1,5 m;
- 13) linię zabudowy przyziemia od strony ulic traktuje się jako nieprzekraczalną dla realizacji schodów zewnętrznych;
- 14) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, z zastrzeżeniem pkt 15;
- 15) na obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów i zagospodarowania terenu związanych z imprezami okolicznościowymi na czas trwania imprezy, np. wystawy, kiermasze świąteczne, imprezy sportowo-rekreacyjne,
 - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
 - c) punktów sprzedaży okazjonalnej i czasowej (plac targowy na otwartej przestrzeni itp.), bez obiektów kubaturowych;
- 16) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) – w pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku;
- 17) urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, centrale wentylacyjne i klimatyzacyjne, itp. oraz miejsca do czasowego gromadzenia odpadów realizuje się jako wyodrębnione pomieszczenia w budynku lub jako wydzielone miejsca przesłonięte obudową estetyczną;

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

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

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

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

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

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

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

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

- budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,

- zagospodarowania i użytkowania tymczasowego wskazanego w pkt 15,
- gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej.

5. Ustalenia komunikacyjne:

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

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:
 - a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,
 - b) realizację inżynierskich urządzeń sieciowych i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się wyłącznie w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem terenów,
 - c) ustalone planem parametry: udział powierzchni zabudowy, nadziemna intensywność zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, linie zabudowy, wysokość zabudowy nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych,
 - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacji oraz w dojazdach i dojazdach wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego,
 - e) nowe sieci uzbrojenia terenu oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne,
 - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 2) obowiązują rozwiązania inżynierskie zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;
- 3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania (nie dotyczy terenów komunikacji), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),
 - b) w obszarze planu dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych (w szczególności wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę) oraz systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych niezwiązane bezpośrednio z realizacją zabudowy (zbiorniki retencyjne na sieci, układy bypassowe itp.),

- c) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej oraz systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), których zagospodarowanie, określone w lit. a nie było możliwe;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą sanitarną i deszczową;
- 7) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych;
- 8) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejących lub nowych sieci ciepłych lub ze źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się realizację sieci ciepłej niezależnie od pkt 1 lit. d;
- 9) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
- 10) obowiązują następujące ustalenia dotyczące instalacji odnawialnych źródeł energii:
 - a) dopuszcza się wyłącznie instalacje wykorzystujące energię otoczenia, geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego,
 - b) lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1000 kW dopuszcza się w granicach terenów elementarnych o przeznaczeniu U i MW-U, wyłącznie jako infrastrukturę towarzyszącą;
- 11) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 12) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnej niezależnie od ustalenia pkt 1 lit. d;
- 13) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa - 25 mm, sieć wodociągowa - 80 mm, sieć ciepła - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,2 m, kanalizacja deszczowa - 0,3 m.

7. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru planu

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie większy niż istniejący w granicach działki budowlanej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: nie większa niż istniejąca, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3 pkt 4 lit. c;
- 3) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 4) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Edmunda Bałuki 4 i ul. Kaszubskiej 71, obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej;

- a) minimalna: 0,
- b) maksymalna: 5;
- 6) obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 18.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie większy niż istniejący w granicach działki budowlanej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: nie większa niż istniejąca;
- 3) budynek kryty dachem płaskim;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 12;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 18.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%, z zastrzeżeniem pkt 2;

- 2) dopuszcza się zwiększenie udziału powierzchni zabudowy dla zabudowy parterowej o 15% działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 23 m, lecz nie mniej niż 4 kondygnacje nadziemne,
 - b) parterowej we wnętrzu kwartału (określonej w pkt 2): 4,5 m,
 - c) przy ul. Małopolskiej 3 do zachowania, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3 pkt 4 lit. c;
- 4) obowiązuje:
 - a) zabudowa obrzeżna,
 - b) wysoka kondygnacja parteru z usługami,
 - c) gzyms wieńczący od strony ulicy na wysokości maksymalnie 19 m;
- 5) dla nowej zabudowy wzdłuż al. Papieża Jana Pawła II dopuszcza się wysunięcia wykuszy oraz balkonów zlokalizowanych pomiędzy nimi, poza linię zabudowy powyżej kondygnacji wysokiego parteru z usługami, z zachowaniem wysokości prześwitu od poziomu chodnika do nadwieszenia min. 3,3 m, na głębokość do 1,8 m nad terenem 1KDZ;
- 6) dla nowej zabudowy od strony pl. Lotników:
 - a) obowiązuje nawiązanie do zasadniczych elementów kompozycji zabudowy stanowiącej obudowę placu,
 - b) obowiązuje zastosowanie zbliżonych rozwiązań materiałowych, architektonicznych oraz elementów kompozycji obiektów w terenach 3MW-U i 1U,
 - c) dopuszcza się wysunięcia wykuszy oraz balkonów zlokalizowanych pomiędzy nimi, poza linię zabudowy powyżej kondygnacji wysokiego parteru z usługami, z zachowaniem wysokości prześwitu od poziomu chodnika do nadwieszenia min. 3,3 m;
- 7) dla nowej zabudowy wzdłuż ul. Małopolskiej dopuszcza się wysunięcia wykuszy oraz balkonów zlokalizowanych pomiędzy nimi, poza linię zabudowy powyżej kondygnacji wysokiego parteru z usługami, z zachowaniem wysokości prześwitu od poziomu chodnika do nadwieszenia min. 3,3 m;
- 8) zabudowa parterowa kryta dachem płaskim;
- 9) od strony ulicy budynki kryte dachami stromymi;
- 10) doświetlenie ostatniej kondygnacji dopuszcza się poprzez realizowane w nawiązaniu do osi kompozycyjnych elewacji:
 - a) okna połaciowe w dachu stromym,
 - b) pojedyncze lukarny o dowolnej geometrii dachu;
- 11) dla obiektu o wartościach zabytkowych, przy ul. Małopolskiej 3 obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;
- 12) obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 13) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 5;
- 14) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 18.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie większy niż istniejący w granicach działki budowlanej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: nie większa niż istniejąca, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3 pkt 4 lit. c;
- 3) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 4) dla obiektów o wartościach zabytkowych, przy al. Papieża Jana Pawła II 2 i ul. Małopolskiej 4, 5 obowiązuja ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;
- 5) obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 6) w granicach wydzielenia wewnętrznego 4.1ZP:
 - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizację miejsc do czasowego gromadzenia odpadów zgodnie z § 4 ust. 4 pkt 17,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 7) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 5;
- 8) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 18.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

§ 9. Teren elementarny 5MW-U – powierzchnia ok 0,14 ha**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

- a) w granicach działki nr 96 z obr. 1036: do zachowania,
 - b) w granicach działki budowlanej: 26%, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) na działce nr 96 z obrębu 1036: do zachowania,
 - b) 23 m, lecz nie mniej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) obowiązuje:
- a) zabudowa obrzeżna,
 - b) wysoka kondygnacja parteru z usługami,
 - c) gzyms wieńczący od strony ulicy na wysokości maksymalnie 19 m;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;
- 5) w granicach wydzielenia wewnętrznego 5.1MW-U:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 67%,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: nie wyższa niż wysokość kamienicy przy ul. Małopolskiej 5, lecz nie mniej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - c) dla nowej zabudowy od strony al. Wyzwolenia dopuszcza się wysunięcie elewacji poza linię zabudowy i linię rozgraniczającą ulicy powyżej wysokiej kondygnacji parteru z usługami, z zachowaniem wysokości prześwitu od poziomu chodnika do nadwieszenia min. 3,3 m;
- 6) dla nowej zabudowy od strony al. Papieża Jana Pawła II dopuszcza się odsunięcie lica budynku w parterze od obowiązującej linii zabudowy o maksymalnie 2,5 m, z zachowaniem wysokości prześwitu od poziomu chodnika do nadwieszenia min. 3,3 m;
- 7) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 8) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
- a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 12;
- 9) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 18; ustalenie nie obowiązuje dla zabudowy w granicach wydzielenia wewnętrznego 5.1MW-U.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) w granicach działki budowlanej: 15%, z wyłączeniem wydzielenia wewnętrznego 1.1ZP,
 - b) dla wydzielenia wewnętrznego 1.1ZP: 60%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;

- 3) obowiązuje realizacja co najmniej dwóch zielonych ścian z wyłączeniem elewacji frontowych oraz min. 25% pokrycia dachu dachem zielonym;
- 4) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury;
- 5) w wydzielaniu wewnętrznym 1.1ZP obowiązuje zieleń wysoka w liczbie min. trzech drzew od strony ul. Edmunda Bałuki.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 23 m, lecz nie mniej niż 4 kondygnacje nadziemne;
- 3) obowiązuje:
 - a) zabudowa obrzeżna,
 - b) wysoka kondygnacja parteru z usługami,
 - c) gzyms wieńczący od strony ulicy na wysokości maksymalnie 19 m;
- 4) dla nowej zabudowy wzdłuż al. Papieża Jana Pawła II dopuszcza się wysunięcia wykuszy oraz balkonów zlokalizowanych pomiędzy nimi, poza linię zabudowy, powyżej kondygnacji wysokiego parteru z usługami, z zachowaniem wysokości prześwitu od poziomu chodnika do nadwieszenia min. 3,3 m, na głębokość do 1,8 m nad terenem 1KDD;
- 5) dla nowej zabudowy od strony pl. Lotników:
 - a) obowiązuje nawiązanie do zasadniczych elementów kompozycji zabudowy stanowiącej obudowę placu,
 - b) dopuszcza się wysunięcia wykuszy oraz balkonów zlokalizowanych pomiędzy nimi poza linię zabudowy powyżej kondygnacji wysokiego parteru z usługami, z zachowaniem wysokości prześwitu od poziomu chodnika do nadwieszenia min. 3,3 m,
 - c) obowiązuje zastosowanie zbliżonych rozwiązań materiałowych, architektonicznych oraz elementów kompozycji elewacji w terenach 1U i 3MW-U;
- 6) dla nowej zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ul. Kaszubskiej dopuszcza się wysunięcia wykuszy oraz balkonów zlokalizowanych pomiędzy nimi, poza linię zabudowy powyżej kondygnacji wysokiego parteru z usługami, z zachowaniem wysokości prześwitu od poziomu chodnika do nadwieszenia min. 3,3 m;
- 7) od strony ulicy budynki kryte dachami stromymi;
- 8) dopuszcza się doświetlenie ostatniej kondygnacji poprzez okna połaciowe oraz pojedyncze lukarny, kryte dachem o dowolnej geometrii, nawiązujące do osi kompozycyjnych elewacji;
- 9) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 10) w granicach wydzielania wewnętrznego 1.1ZP:
 - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 11) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 5;
- 12) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 18.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDD, 1KR lub z ul. Kaszubskiej poza obszarem planu;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynieryjnej określono w § 4 ust. 6.

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi zbiorczej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

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

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, min. 13,7 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia, dwa pasy ruchu, zatoki postojowe, jednostronny chodnik po stronie zabudowy;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynieryjnej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie występuje kolektor ogólnospławny.

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

Teren placu.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

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

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

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

Teren drogi dojazdowej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

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

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

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

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

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

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

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

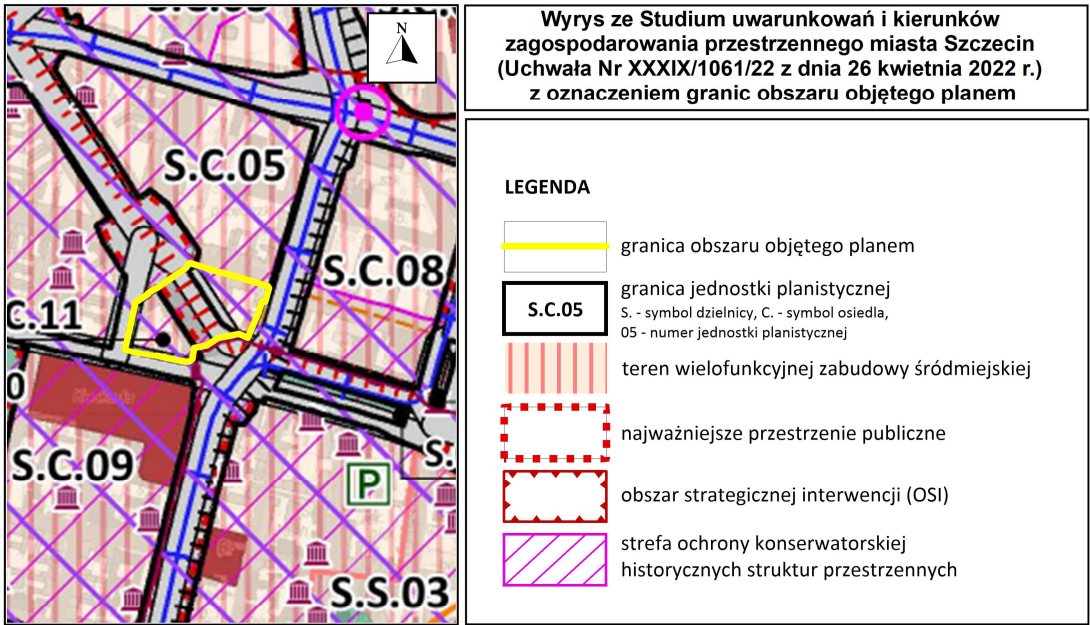
§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

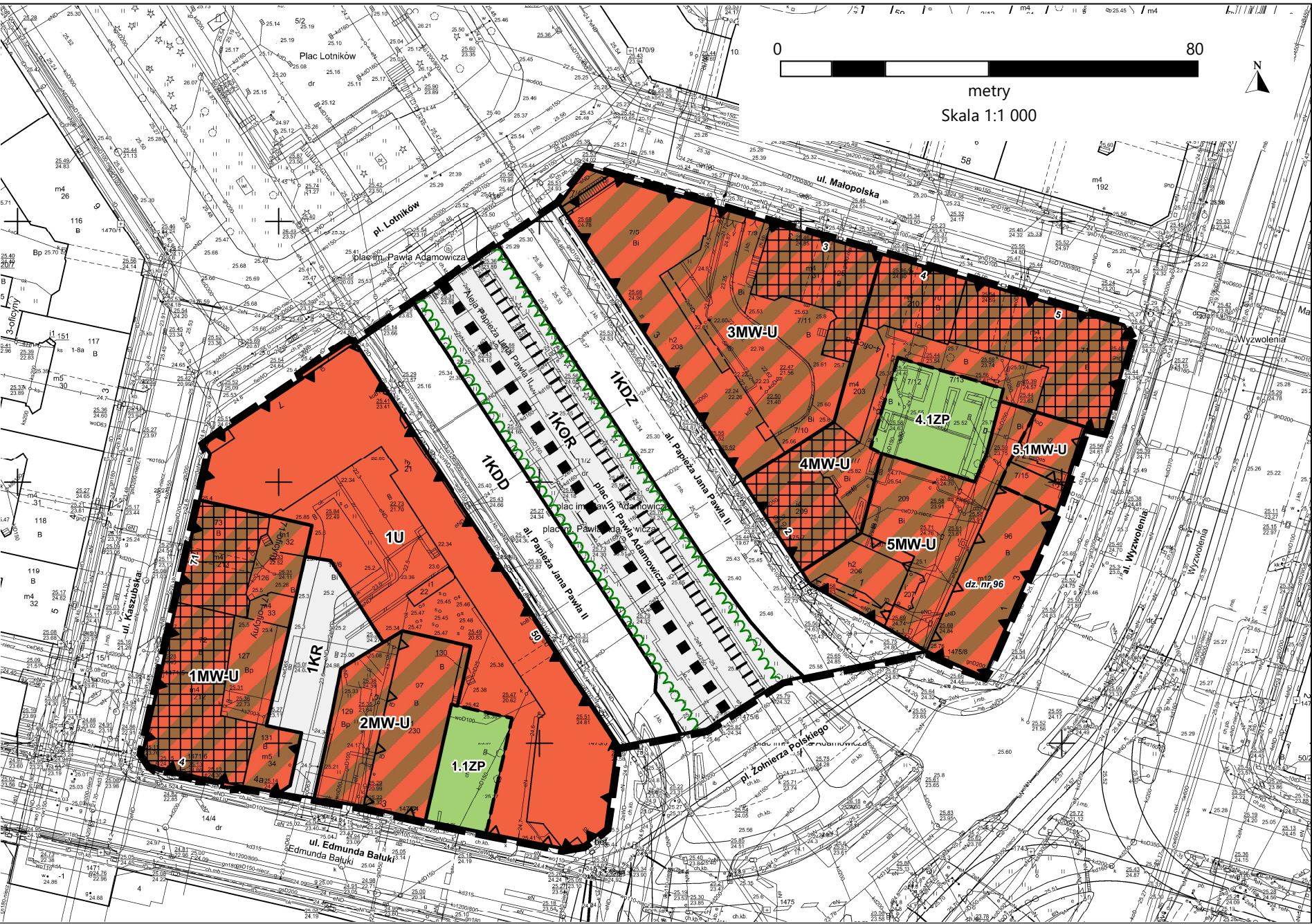
Przewodniczący Rady Miasta Szczecin

Paweł Bartnik

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIV/363/25
Rady Miasta Szczecin
z dnia 9 września 2025 r.



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



Załącznik nr 1

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

LEGENDA

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

SYMBOLE I NAZWY PRZEZNACZENIA TERENÓW

	TEREN USŁUG
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ, USŁUG
	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	TEREN PLACU
	TEREN DROGI ZBIORCZEJ
	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
	TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIA

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

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	NUMERY DZIAŁEK
	NUMERY ADRESOWE

Załącznik nr 2 do uchwały nr XIV/363/25

Rady Miasta Szczecin

z dnia 9 września 2025 r.

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

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

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

Załącznik nr 3 do uchwały nr XIV/363/25

Rady Miasta Szczecin

z dnia 9 września 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIV/363/25

Rady Miasta Szczecin

z dnia 9 września 2025 r.

Zalacznik4.gml

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