

UCHWAŁA NR XXVI/766/21
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 23 lutego 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Drzetowo – Grabowo – Teatr Polski” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, zm. z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378, zm. z 2021 r. poz. 11), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr IX/271/2019 Rady Miasta Szczecin z dnia 5 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Drzetowo – Grabowo – Teatr Polski” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26 marca 2012 r.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Drzetowo – Grabowo – Teatr Polski” w Szczecinie na obszarze osiedla Drzetowo – Grabowo, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 14,03 ha (z uwzględnieniem obszaru morskich wód wewnętrznych), określony granicami:

- 1) od północy ulicą Szarotki;
- 2) od południowego wschodu ulicą: Jana z Kolna oraz Bulwarem Piastowskim i rzeką Odrą;
- 3) od południowego zachodu ulicami: Storrady-Świętosławy i Kapitańska;
- 4) od zachodu ulicą Parkową.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

1.	S.D.5001.MC	1,65 ha;	11.	S.D.5011.NW	0,66 ha;
2.	S.D.5002.MC	0,55 ha;	12.	S.D.5012.KD.G	2,35 ha;
3.	S.D.5003.MC	0,49 ha;	13.	S.D.5013.KD.D	0,57 ha;
4.	S.D.5004.MC	0,43 ha;	14.	S.D.5014.KD.D	0,51 ha;
5.	S.D.5005.MC	1,11 ha;	15.	S.D.5015.KD.D	0,19 ha;
6.	S.D.5006.ZP	0,41 ha;	16.	S.D.5016.KD.D	0,15 ha;
7.	S.D.5007.UK	1,36 ha;	17.	S.D.5017.KD.D	0,10 ha;
8.	S.D.5008.MC	0,38 ha;	18.	S.D.5018.KP	0,01 ha;
9.	S.D.5009.MC	1,05 ha;	19.	S.D.5019.KP	0,03 ha;
10.	S.D.5010.U	0,11 ha;	20.	S.D.5020.KPS	0,12 ha.

§ 2. 1. Przedmiotem planu są tereny wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej, tereny zabudowy usługowej, w tym usługi kultury, teren zieleni urządzonej, teren nabrzeża wielofunkcyjnego oraz układ komunikacyjny i infrastruktura techniczna.

2. Wartości chronione w granicach obszaru objętego planem tworzą: historyczna struktura przestrzenna objęta ochroną konserwatorską, obiekty o wartościach zabytkowych: wpisane do rejestru zabytków, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, chronione ustaleniami planu. Na obszarze planu ustala się strefę E ochrony ekspozycji sylwety miasta. Ochronę i ekspozycję dziedzictwa kulturowego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, realizuje się poprzez ustalenia niniejszego planu oraz przepisy odrębne.

3. Plan realizuje cele rewitalizacji dzielnicy Śródmieście, osiedle Drzetowo – Grabowo.

§ 3. 1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

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

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania stanowi załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 4, będący integralną częścią uchwały.

5. Dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego stanowią załącznik nr 5, będący integralną częścią uchwały.

Rozdział 1. **Zasady konstrukcji planu**

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

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

- 1) S.D. – symbol dzielnicy Śródmieście i osiedla Drzetowo – Grabowo;
- 2) 5001 ÷ 5020 – numer terenu elementarnego;
- 3) symbol przeznaczenia terenu:
 - a) MC – teren wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej,
 - b) UK – teren usług kultury,
 - c) U – teren usług,
 - d) ZP – teren zieleni urządzonej,
 - e) NW – teren nabrzeża wielounkcyjnego,
 - f) KD.G – teren drogi publicznej – ulica główna,
 - g) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
 - h) KP – teren ciągu pieszego,
 - i) KPS – teren infrastruktury technicznej – przepompownia ścieków;
- 4) wydzielenia wewnętrzne oznaczono na rysunku oraz w tekście planu w sposób następujący:
 - a) 1.ZP – teren zieleni urządzonej,
 - b) 2.ZP – teren zieleni urządzonej z placem zabaw,
 - c) 1.KPp – teren placu publicznie dostępnego.

3. Ustalenia planu formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują w granicach terenu elementarnego.

4. Ustalenia szczegółowe formułowane są w następujących grupach ustaleń:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia w zakresie kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) ustalenia komunikacyjne;
- 6) ustalenia inżynierskie.

5. Ustalenia ogólne i szczegółowe oraz rysunek planu, stanowią komplet ustaleń regulujących zagospodarowanie terenu elementarnego.

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

7. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach portu morskiego w Szczecinie, oznaczonego na rysunku planu. Wskazane granice są aktualne na dzień uchwalenia planu, obowiązujące granice regulują przepisy odrębne.

8. Obszar morskich wód wewnętrznych o powierzchni 1,8 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem „WM”, nie jest objęty ustaleniami niniejszego planu.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **alternacja kondygnacji** – zastosowanie zróżnicowanej kompozycji architektonicznej dla realizacji poszczególnych kondygnacji budynku;
- 2) **dach płaski** – dach o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 3) **dach stromy** – różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25°, za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym (mansardowy, kopułowy lub kolebkowy), w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 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 połączony z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydroformia, pompownia wody i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, mlich, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennik ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 6) **kompozycja obiektu** – układ i podziały eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
- 7) **kompozycja zespołu zabudowy** – układ ulic, placów, budynków i zieleni o czytelnych cechach, na które składają się: linie zabudowy, wysokości zabudowy, kształty dachów i zwieńczenia budynków, nawierzchnie;
- 8) **kompozycja zespołu zieleni** – układ przestrzenny drzew i krzewów o określonym składzie gatunkowym, powierzchni trawiastych wraz z ewentualnym wyposażeniem parkowym (np. ścieżki, założenia pomnikowe, obiekty kubaturowe);
- 9) **makroniwelacja** – zmiana ukształtowania powierzchni terenu w odległości większej niż 1,5 m od skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym, polegająca między innymi na zmianie istniejącego poziomu terenu o wysokość względną większą niż 1,5 m, przy czym prace ziemne związane z posadowieniem budynku (np. wykopy fundamentowe) nie stanowią makroniwelacji;
- 10) **nabrzeże** – budowla hydrotechniczna tworząca obudowę brzegu wraz z terenem wyposażonym we właściwe urządzenia i infrastrukturę techniczną umożliwiające odpowiednio: postój statków, przeladunek, transport, składowanie ładunków, ruch pasażerski, a także komunikację pieszą i rowerową (bulwar);
- 11) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, gatunki podatne na czynniki chorobotwórcze, gatunki o małej odporności na zanieczyszczenia oraz drzewa i krzewy krótkowieczne; zalicza się do nich m. in.:

- a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna weinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacja (grochodrzew), świdośliwka kłosowa, świdośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
- b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyłaskowy, rdestowiec japoński, ostrokończasty i sachaliński, nawłóć pospolita;
- 12) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 13) **obiekt lub obszar o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, Gminnej Ewidencji Zabytków lub chroniony zapisami planu;
- 14) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 15) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 16) **obudowa estetyczna** – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń i instalacji, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu, zapewniająca pełną przesłonę urządzeń i instalacji, z wyłączeniem anten, instalacji OZE, instalacji odgromowych;
- 17) **ogródek gastronomiczny** – miejsce w pasie drogowym lub poza nim, lokalizowane przy lokalu usługowym do którego ogródek przynależy, zawierające niezbędne wyposażenie dla prowadzonej działalności gastronomicznej, rozrywkowej lub kulturalnej;
- 18) **pas ochrony funkcyjnej** – pas terenu wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej, który zabezpiecza eksploatację linii, o szerokości uzależnionej od parametrów linii;
- 19) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynierskich, o szerokości uzależnionej od parametrów i rodzaju sieci;
- 20) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:
- a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), loggie wgłębne (cofnięte) i loggio-balkony przystawiane, ganki, werandy oraz powierzchnie budynków gospodarczych, garaży, ogrodów zimowych itp.),
- b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, przedproży, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, gzymsów, nadwieszonych części budynku powyżej parteru oraz basenów i sztucznych oczek wodnych,
- c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznej termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 21) **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 tj. skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;
- 22) **przedogródek** – część niezabudowana działki, przeznaczona na dojazd lub dojście do posesji i lokalizację zieleni ozdobnej, znajdująca się pomiędzy linią rozgraniczającą ulicę, a linią zabudowy (elewacją frontową budynku);
- 23) **rewaloryzacja zainwestowania** – przywrócenie istniejącemu zainwestowaniu wartości kulturowych i estetycznych wraz z dostosowaniem do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych; przy

rewaloryzacji zainwestowania na terenach historycznej zabudowy mieszkaniowej możliwe są zaniżone standardy urbanistyczne (np.: niski wskaźnik terenów zielonych, niedobór miejsc parkingowych, uciążliwości komunikacyjne, wysoki wskaźnik intensywności zabudowy);

- 24) **studnia awaryjna** – studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 25) **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;
- 26) **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 istniejące,
 - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
 - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
 - powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezja, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
 - powyżej 50 cm: cyprysik, glóg, czeremcha, jarząb, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
 - c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarwna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, milorzab dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;
- 27) **zabudowa obrzeżna** – zabudowa ciągła wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów, o czytelnej linii zabudowy.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

W obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji:

- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m²,
- b) obiektów obsługi i serwisu pojazdów,
- c) miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych,
- d) elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu za wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych, a także likwidacji zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, zakaz nie dotyczy:
 - a) działań inwestycyjnych związanych z odtworzeniem kompozycji układu urbanistycznego w zespole historycznej zabudowy,
 - b) działań inwestycyjnych związanych z rozbudową Teatru Polskiego,
 - c) wycinki niepożądanych gatunków roślin;
- 2) istniejąca zielenь urządzona: skwer zieleni przed Teatrem Polskim, obsadzenia szpalerowe ulic, przedogródki zabudowy obrzeżnej oraz skarpa wzdłuż ulicy Jana z Kolna, stanowią integralną część

zieleni miejskiej; jest to zbilansowana powierzchnia terenu biologicznie czynnego dla zespołu kamienicowej zabudowy obrzeżnej śródmiejskiego osiedla, podlegająca ochronie;

- 3) obowiązuje utrzymanie, uzupełnienie i uczytlnienie historycznej kompozycji i składu gatunkowego zespołów zieleni: skweru, szpalerowych obsadzeń ulic, przedogródków zabudowy;
- 4) na działkach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wewnątrz kwartałów realizuje się program zieleni uzupełniającej;
- 5) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem, dla obszaru objętego planem obowiązują dopuszczalne średnie poziomy hałasu w środowisku jak dla strefy śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) na terenach wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej ustala się jako dominującą, kompozycję historycznego zespołu zabudowy obrzeżnej;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy gospodarczo-garażowej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe, związane z:
 - a) imprezami okolicznościowymi,
 - b) ekspozycjami plenerowymi,
 - c) niekubaturowymi ogródkami gastronomicznymi;
- 4) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się obecny sposób zagospodarowania i zabudowy z możliwością prowadzenia prac remontowych i przebudowy;
- 5) przeznaczenie terenu określone w ustaleniach szczegółowych nie ogranicza możliwości lokalizacji niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 6) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 7) zakazuje się umieszczania urządzeń klimatyzacyjnych, wentylacyjnych i telekomunikacyjnych (anteny), anten telewizji satelitarnej, inżynierskich urządzeń sieciowych na elewacjach frontowych, zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wbudowanych i zlicowanych z wykończoną ścianą budynku oraz lokalizowania w istniejących przedogródkach urządzeń technicznych, zapewniających dostęp do lokali usługowych osobom o szczególnych potrzebach;
- 8) obowiązuje zastosowanie obudowy estetycznej:
 - a) na dachach płaskich,
 - b) dla nowych śmietników i obiektów technicznych oraz inżynierskich urządzeń sieciowych wolnostojących, jeżeli nie ma możliwości ich wbudowania w kubaturę budynku;
- 9) w kubaturze nowej zabudowy obowiązuje lokalizacja kubaturowych urządzeń technicznych (np. maszynownie dźwigów, wentylatornie), pomieszczeń wbudowanych do czasowego gromadzenia odpadów oraz inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 10) zakazuje się sytuowania mikroinstalacji, małych instalacji oraz innych instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii w ekspozycji obiektów o wartościach zabytkowych:
 - a) na elewacjach frontowych od strony ulic i placów,
 - b) na dachach stromych elewacji frontowych od strony ulic i placów, chyba że całą połąc dachu będzie stanowić dachówka solarna,
 - c) w części frontowej działki budowlanej od strony ulic i placów, z wyłączeniem instalacji podziemnych;
- 11) ustala się zasady realizacji ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych dla istniejących budynków, z uwzględnieniem pkt 10, oraz dla nowej zabudowy:

- a) jako kompozycja całości kondygnacji elewacji budynku,
 - b) jako zaprojektowana okładzina elewacyjna w podziale kondygnacyjnym,
 - c) jako stolarka okienna wkomponowana na co najmniej całości jednej kondygnacji,
 - d) jako instalacje na dachach płaskich,
 - e) na dachach stromych w formie całej połaci np. wykonanej jako dach solarny lub z wykorzystaniem dachówki solarnej;
- 12) dopuszcza się wysunięcia poza wyznaczone linie zabudowy:
- a) okapów, gzymsów, daszków nad wejściami, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp do 1,5 m,
 - b) innych elementów programu architektonicznego (studzienek doświetlających piwnice oraz elementów wspartych na słupach) do 1,5 m,
 - c) zewnętrznych warstw termomodernizacyjnych i wykończeniowych, wyłącznie w przypadku budynków istniejących;
- 13) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z obsługą komunikacji, tj. wiaty przystankowe i kioski wiaty lokalizowane jako obiekty wyposażenia przystanków komunikacji zbiorowej, stacje roweru miejskiego itp.;
- 14) na części obszaru objętego planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej osiedla Grabowo, oznaczoną na rysunku planu, obejmującą zespół kamienicowej zabudowy obrzeżnej oraz zlokalizowany w centralnej części obszaru dawny dom loży masońskiej, obecnie Teatr Polski, w obrębie której:
- a) ochronie podlegają:
 - skala zabudowy i jej obrzeżna forma i parametry,
 - historyczne linie zabudowy i charakter śródmiejskiej zabudowy obrzeżnej kamienicowej,
 - kompozycja frontów kamienic z alternacją kondygnacji i bogatym programem architektonicznym,
 - historyczny przebieg ulic i rozplanowanie placów, skwerów,
 - historyczne przekroje i nawierzchnie (materiał i rysunek) jezdni i chodników wraz z komponowanymi obsadzeniami ulic,
 - geometria i sposób zagospodarowania przedogródków,
 - b) obowiązuje rewaloryzacja zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 15) dopuszcza się przekształcenia obszaru objętego strefą ochrony konserwatorskiej w zakresie określonym ustaleniami planu;
- 16) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej osiedla Grabowo znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych, wpisane do rejestru zabytków, dla których obowiązują przepisy odrębne:
- a) budynek dawnej loży masońskiej, obecnie budynek Teatru Polskiego przy ul. Swarżycza 5, wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-1300,
 - b) budynek dawnej elektrowni miejskiej, obecnie część biurowca przy ul. Storrady-Świętosławy 1A i 1B, wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-1273;
- 17) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej osiedla Grabowo znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych, oznaczone na rysunku planu:
- a) kamienica oraz zespół zabudowy pasmowej przy ul. Montwiłła 1 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11,
 - b) kamienice przy ul. Parkowej 1, 2, 3, 6, 7, 8,
 - c) kamienice przy ul. Kapitańskiej 1, 3, 4, 4a, 5, 5a, 6, 7, 8, 8a, 8b,
 - d) kamienice przy ul. Storrady-Świętosławy 1, 3a, 5,

- e) kamienice przy ul. Swaróżyca 1, 1A, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16,
- f) kamienice przy ul. Szarotki 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21;
- 18) dla obiektów o wartościach zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu:
- a) obowiązuje utrzymanie obiektu wraz z jego podstawowymi parametrami:
- wysokością, rodzajem i kątem nachylenia połaci dachu, szerokością elewacji frontowej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - kompozycją i detalem architektonicznym elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) dopuszcza się przekształcenia elewacji wyłącznie w przyziemiu, w kondygnacjach parteru i poddasza, w zakresie określonym w pkt 20, 21 i 22,
- c) w przypadku przebudowy/rozbudowy poddasza:
- obowiązuje zakaz przekształcania istniejących otworów okiennych od strony elewacji frontowej,
 - obowiązuje zachowanie gzymsów koronujących,
 - dopuszcza się niezbędną rozbudowę umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej ostatniej, istniejącej kondygnacji budynku poprzez podniesienie stropu wyłącznie od strony podwórka, z uwzględnieniem kompozycji elewacji,
 - na dachach stromych dopuszcza się dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe realizowane w nawiązaniu do osi kompozycyjnych elewacji,
 - dopuszcza się realizację balkonów dachowych składanych,
 - dopuszcza się realizację tarasów od strony wewnątrz kwartałów,
- d) dopuszcza się termoizolację elewacji frontowych od strony zewnętrznej, o ile elewacja nie posiada detali architektonicznych;
- 19) na dachach płaskich dopuszcza się realizację tarasów i stropodachów zielonych;
- 20) w parterach budynków frontowych dopuszcza się przebudowę istniejących lokali mieszkalnych na usługowe oraz przebudowę lokali usługowych według następujących zasad:
- a) w elewacji kontynuuje się rozwiązania właściwe dla specyfiki kompozycji elewacji całego budynku tzn. nawiązuje się do: osi kompozycji, linii podziałów oraz elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
- b) przy usługowym użytkowaniu całego parteru kompozycję elewacji realizuje się w sposób jednorodny na całej jego szerokości tzn. przy realizacji kolejnego lokalu usługowego stosuje się rozwiązania architektoniczne już istniejące z zastrzeżeniem, że spełniają one wymagania kompozycyjne określone w lit. a,
- c) utrzymuje się istniejące poziomy historycznych nadproży w otworach parteru,
- d) wejścia do nowych lokali usługowych realizuje się z poziomu chodnika;
- 21) w lokalach usługowych istniejących poniżej poziomu chodnika przebudowę prowadzi się według następujących zasad:
- a) w elewacji kontynuuje się rozwiązania właściwe dla specyfiki kompozycji elewacji całego budynku w jej oryginalnej formie tzn. nawiązuje się do: osi kompozycji, linii podziałów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtów stolarki, usytuowania i kształtu gzymsów, ryzalitów, pilastrów i pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
- b) zakazuje się lokalizacji nowych witryn przypięwnicznych;
- 22) zakazuje się lokalizacji nowych, odrębnych lokali usługowych z wejściem usytuowanym poniżej poziomu chodnika, dostępnych bezpośrednio z ulicy lub placu;

- 23) na terenach przedogródków zabudowy kamienicowej obrzeżnej:
- a) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych, obiektów kubaturowych,
 - b) zakazuje się lokalizacji nowych ogródków gastronomicznych,
 - c) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu i wprowadzania zieleni wysokiej,
 - d) obowiązuje ujednoczenie wszystkich elementów zagospodarowania wzdłuż pierzei: rodzaju zagospodarowania, zieleni i użytych materiałów,
 - e) dopuszcza się wykonanie dojsć do lokali usytuowanych w parterze, wyłącznie wzdłuż lica budynku, o szerokości nie większej niż 1,5 m,
 - f) obowiązuje utrzymanie oryginalnych elementów wyposażenia architektonicznego;
- 24) dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych niebędących obiektami kubaturowymi, realizowanych na istniejących nawierzchniach utwardzonych, w tym dojsściach i dojazdach do budynków, bez możliwości ich przekryć oraz przesłaniania nawierzchni chodników podestami, wykładzinami itp.;
- 25) w przypadku konieczności wyburzenia budynku – obiektu o wartościach zabytkowych, obowiązuje jego odtworzenie w nawiązaniu do obrysu, gabarytów i kompozycji obiektów o wartościach zabytkowych; ustalenie nie dotyczy obiektów wpisanych do rejestru zabytków;
- 26) przy odtworzeniu zabudowy obrzeżnej:
- a) dopuszcza się utrzymanie istniejącej w dniu wejścia w życie planu powierzchni zabudowy na działce,
 - b) dopuszcza się utrzymanie istniejącego w dniu wejścia w życie planu wskaźnika intensywności zabudowy, nawet jeżeli jest on wyższy od ustalonego w planie,
 - c) dopuszcza się odtworzenie istniejącej w dniu wejścia w życie planu wysokości, nawet jeżeli jest ona większa od ustalonej w planie;
- 27) na części obszaru objętego planem ustala się strefę E ochrony ekspozycji sylwety miasta, oznaczoną na rysunku planu, w obrębie której obowiązuje ekspozycja i uzupełnienie sylwety historycznej zabudowy nadwodnej; wymogi ochrony krajobrazu kulturowego wynikające ze strefy ochrony ekspozycji sylwety miasta realizowane są poprzez ustalenia planu;
- 28) obszar objęty planem położony jest w strefie W.III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują przepisy odrębne;
- 29) wskaźnik intensywności zabudowy dla całego obszaru objętego planem od 0 do 7, z uwzględnieniem pozostałych parametrów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 30) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej wewnątrz kwartałów zabudowy ustala się:
- wysokość zabudowy nie większa niż wysokość sąsiedniej zabudowy frontowej,
 - dachy płaskie lub pulpitowe (jednospadowe), w tym tarasy i stropodachy zielone;
- 31) zakazuje się pokrycia dachów stromych papą;
- 32) wysoką kondygnację parteru z usługami ustaloną dla nowej zabudowy frontowej, rozumie się jako kondygnację parteru wyższą od pozostałych kondygnacji nadziemnych w budynku; na elewacji frontowej kompozycja wysokiego parteru z usługami wyróżnia się odmiennymi środkami wyrazu architektonicznego m.in. zastosowaniem większych powierzchni przeszkleń, kształtowaniem witryn o proporcjach prostokątów stojących lub ich wielokrotności;
- 33) dopuszcza się, niezależnie od ustalonych w planie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, zwiększenie powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, w wielkości do 5% powierzchni tych budynków, w celu poprawy warunków użytkowych, oraz uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami np. realizacja szybów windowych wraz z niezbędną komunikacją, wyłącznie od strony wewnątrz kwartałów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

- 34) dopuszcza się realizację nowych balkonów w budynkach istniejących wyłącznie od strony wewnątrz kwartałów;
- 35) zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych oraz ich przebudowa, rozbudowa lub nadbudowa nie mogą powodować:
- a) zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia,
 - b) pogorszenia stanu środowiska,
 - c) pogorszenia stanu obiektu o wartościach zabytkowych;
- 36) ustala się pas ochrony funkcyjnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn o szerokości 4 m (po 2 m z każdej strony od osi linii);
- 37) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych i norm; w przypadku likwidacji lub skablowania linii ustalenie traci moc;
- 38) ustala się pas techniczny o szerokości:
- a) 1 m (po 0,5 m z każdej strony od osi rury) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
 - b) 6 m (po 3 m z każdej strony od osi rury) dla magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm,
 - c) po 0,5 m od skrajni sieci ciepłej,
 - d) 1 m (po 0,5 m z każdej strony od osi linii) dla kablowych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN,
 - e) 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 39) w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 40) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 41) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od skrajni:
- a) kolektorów kanalizacyjnych – 4 m,
 - b) sieci ciepłej – 1,5 m;
- 42) część obszaru objętego planem, położona jest w granicach portu morskiego w Szczecinie, oznaczonego na rysunku planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne, a w szczególności:
- a) wszelkie obiekty widoczne z przyległego akwenu, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego, nie mogą przypominać go swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia światel oraz nie mogą utrudniać identyfikacji oznakowania nawigacyjnego,
 - b) urządzenia oświetleniowe tych obiektów powinny posiadać przesłony tak, aby ich światło nie było źródłem padania promieni świetlnych bezpośrednio na akwen morski w sposób powodujący „oślepienie” nawigatorów jednostek pływających, a także powstawanie zjawiska „podświetlenie tła” utrudniającego identyfikację oznakowania nawigacyjnego;
- 43) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie określa się 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.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących dróg publicznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez:
 - a) ul. Jana z Kolna (S.D.5012.KD.G),
 - b) ul. Szarotki (S.D.5013.KD.D);
- 3) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, obowiązuje – z zastrzeżeniem pkt 6 i 7 – umieszczenie na terenie inwestycji odpowiedniej, dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją inwestycji;
- 4) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

L.p.	Obiekt lub teren	Wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	0,5 - 1mp/1 mieszkanie	1 mp/50 mieszkań	0,2 mp/1 mieszkanie
2.	Hotele, pensjonaty	nie więcej niż 2mp/5miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych lecz nie mniej niż 1 mp/ hotel	1,25 mp/100 miejsc hotelowych
3.	Sklepy	nie więcej niż 1 mp/50 m ² powierzchni sprzedaży	1 mp/500 m ² pow. sprzedaży	0,5 mp/100 m ² pow. sprzedaży
4.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	nie więcej niż 1 mp/100 m ² powierzchni użytkowej	1 mp/obiekt	0,2 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*
5.	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/100 m ² powierzchni całkowitej
6.	Biura, urzędy, banki	nie więcej niż 1 mp/100m ² powierzchni użytkowej*	1 mp/2000 m ² pow. użytkowej*	0,6 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*
7.	Przychodnie	nie więcej niż 1 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	0,2mp/1 gabinet
8.	Domy kultury	nie więcej niż 1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 2 mp	1 mp/100 m ² powierzchni całkowitej
9.	Muzea, obiekty wystawowe, galerie, teatry itp.	nie więcej niż 1 mp/10 osób przebywających jednocześnie	1 mp/100 osób przebywających jednocześnie	0,3 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*
10.	Biblioteki	nie więcej niż 1mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 1 mp	1 mp/100 m ² powierzchni całkowitej

11.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	1 – 2 mp/25 dzieci	1mp/obiekt	1 - 2mp/25 dzieci
12.	Rzemiosło	nie więcej niż 1 mp/10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1 mp/50 zatrudnionych	0,2 mp/10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie
13.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	nie więcej niż 1 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/50 osób korzystających jednocześnie	0,5 mp/10 osób korzystających jednocześnie
14.	Sale konferencyjne	nie więcej niż 1 mp/20 miejsc	0,5 mp/100 miejsc	1,25 mp/100 miejsc
15.	Usługi różne	nie więcej niż 1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	0,2 mp/100 m ² pow. użytkowej*

* do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów itp.

- 5) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4;
- 6) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego z zastrzeżeniem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 7) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe, określone w pkt 4, nie obowiązują w przypadku:
 - a) budowy, przebudowy obiektu budowlanego, wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
 - b) zagospodarowania tymczasowego (np. dla ogródków gastronomicznych, itp. sposobu użytkowania),
 - c) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 8) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie lokalizacji ścieżki w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy, chyba że przebieg ścieżki uściślony zostanie w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 9) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy lub drogi wewnętrznej, dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych urządzeń sieciowych, przy czym:
 - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie ulic, ciągów pieszych stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 18;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z magistral i głównych sieci rozdzielczych w ulicach: Jana z Kolna, Szarotki, Kapitańska oraz spoza obszaru planu z ulic: Parkowa, Malczewskiego;
- 3) system wodociągowy należy realizować:

- a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną lub ogólnospławną do kolektorów sanitarnych lub ogólnospławnych w ulicach: Jana z Kolna, Szarotki, Kapitańska;
 - 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową lub ogólnospławną do kolektorów deszczowych lub ogólnospławnych w ulicach: Jana z Kolna, Szarotki, Kapitańska oraz do rzeki Odry po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;
 - 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych, kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości;
 - 7) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych, i ich wykorzystanie do celów własnych lub opóźnione odprowadzenie do wód powierzchniowych lub kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
 - 8) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;
 - 9) dla inwestycji realizowanych z zabudową o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tych powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do wód powierzchniowych, kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości;
 - 10) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą (sanitarną i deszczową);
 - 11) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu;
 - 12) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe sieci ciepłownicze zlokalizowane na obszarze lub poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłowniczej zgodnie z pkt 1 oraz w terenach wielofunkcyjnej śródmiejskiej zabudowy uzupełniającej i usługowej;
 - 13) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, wykorzystujących:
 - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
 - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii, z wyłączeniem energii wiatru, spełniających zasady określone w ustaleniach dotyczących kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
 - 14) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
 - 15) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
 - 16) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2 i 7;
 - 17) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę jako sieci kablowych, również w nowej lokalizacji;

- 18) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i urządzeń inżynierskich, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych;
- 20) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 90 mm, sieć gazowa – 25 mm, sieć ciepła – 20 mm, kanalizacja sanitarna – 0,20 m, kanalizacja deszczowa – 0,30 m;
- 21) przebiegi sieci inżynierskich pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 22) obowiązują rozwiązania inżynierskie energooszczędne lub wykorzystujące energie odnawialne, zmniejszające wodochłonność.