

**UCHWAŁA NR IV/65/24**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia 10 września 2024 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje – Zielony Dwór” 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), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1. 1.** Zgodnie z uchwałą Nr XXVI/765/21 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje – Zielony Dwór” 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 „Zdroje – Zielony Dwór” w Szczecinie w obszarze osiedla Zdroje w dzielnicy Prawobrzeże, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 17,59 ha z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od strony północnej – teren Cmentarza Zdroje przy ul. Cedrowej i zieleń naturalna położona przy ul. Walecznych;
- 2) od strony południowej – odcinek ul. Mącznej biegnący wzdłuż północnej granicy terenu szpitala Zdroje;
- 3) od strony zachodniej – granica Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” i zaplecza terenu zabudowy jednorodzinnej przy ul. Poległych, ul. Cedrowej, ul. Hubalczyków, i ul. Wzgórze;
- 4) od strony wschodniej – ulica Walecznych.

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

**§ 2.** Przedmiotem planu są tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, tereny komunikacji drogowej i infrastruktury technicznej.

**§ 3. 1.** Rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.), stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

4. Dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego, stanowią Załącznik nr 4, będący integralną częścią uchwały.

**Rozdział 1**  
**Zasady konstrukcji planu**

**§ 4. 1.** Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne oraz wydzielienia 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) D – symbol dzielnicy Prawobrzeże;

- 2) Z – symbol osiedla Zdroje;
- 3) 8001 ÷ 8024 – numer terenu elementarnego w planie;
- 4) symbole przeznaczenia terenu:
  - a) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - b) MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - c) U,ZP – teren usług i zieleni urządzonej,
  - d) ZN – teren zieleni naturalnej,
  - e) ZP – teren zieleni urządzonej,
  - f) E – teren stacji transformatorowej,
  - g) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
  - h) KDW – teren drogi wewnętrznej,
  - i) KP – teren ciągu pieszego;
- 5) wydzielenia wewnętrzne oznaczono na rysunku oraz w tekście planu w sposób następujący:
  - a) 1.U,ZP, 2.U,ZP, 3.U,ZP, 4.U,ZP, 5.U,ZP, 8.U,ZP – teren usług i zieleni urządzonej,
  - b) 6.KDW, 7.KDW – teren drogi wewnętrznej.

3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują w całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują w granicach terenu elementarnego. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

4. Ustalenia ogólne formułowane są w następujących grupach:

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

5. Ustalenia szczegółowe formułowane są w następujących grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia komunikacyjne i inżynierskie.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **blękitno-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 mniejszym niż 12°;

- 3) **dachy strome** – różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochyłonych 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) **dominanta przestrzenna** – obiekt lub grupa obiektów (niekoniecznie budowlanych) wyróżniających się w krajobrazie formą, gabarytem lub wysokością, o szczególnych walorach kompozycyjnych, kulturowych lub przyrodniczych;
- 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, hydrofornia, pompownia wody, pompownia ścieków lub wód opadowych, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, młoch, 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 składają się: linie zabudowy, wysokości zabudowy, kształty dachów i zwieńczenia budynków, nawierzchnie;
- 8) **kompozycja zespołu zieleni** – układ przestrzenny drzew i krzewów, trawników oraz ozdobnej roślinności zielnej o określonym składzie gatunkowym 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) **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;
- 11) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 12) **obiekt o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony zapisami planu;
- 13) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 14) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 15) **obudowa estetyczna** – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń i instalacji, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu, zapewniająca wizualną przesłonę urządzeń i instalacji; z wyłączeniem anten, instalacji OZE, instalacji odgromowych;
- 16) **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;
- 17) **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;

18) **rewaloryzacja zainwestowania** – przywrócenie istniejącemu zainwestowaniu wartości kulturowych i estetycznych wraz z dostosowaniem do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych;

19) **System Zieleni Miejskiej** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (zawierająca także tereny zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi; parametry systemu określają ustalenia szczegółowe planu;

20) **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, jarząb pospolity i szwedzki, leszczyna pospolita, żywotnik zachodni,

- minimum 150 cm: grusza, klon polny, magnolia drzewiasta, miorzab, 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 pięcioprzęcikowa,

- minimum 250 cm: dagleźja, 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.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dla obszaru planu**

#### **§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:**

1) w obszarze planu zakazuje się lokalizacji:

a) stacji paliw płynnych,

b) parkingów dla samochodów ciężarowych,

c) obiektów i terenowych urządzeń sportów motorowych,

d) obiektów obsługi pojazdów (warsztatów mechaniki pojazdowej, warsztatów blacharskich, lakierniczych, wulkanizacyjnych, stacji diagnostyki pojazdów, myjni samochodowych itp.),

2) na terenach zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług (MN,U, MW,U) dopuszcza się usługi w zakresie handlu w lokalach o powierzchni użytkowej do 150 m<sup>2</sup>;

3) część obszaru planu (tereny elementarne: D.Z.8002.U,ZP, D.Z.8003.MN,U, D.Z.8006.MN,U, D.Z.8013.MN,U, D.Z.8015.MN,U) położona jest w zasięgu strefy sanitarnej istniejącego Cmentarza Źdroje przy ul. Poległych, oznaczonej na rysunku planu, gdzie obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów z zakresu lokalizacji cmentarzy.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) część obszaru planu położona jest w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 Wzgórza Bukowe PLH320020, dla którego obowiązują zapisy planu zadań ochronnych; przy zabudowie i zmianie zagospodarowania terenów zakazuje się podejmowania działań mogących wpłynąć negatywnie na przedmioty ochrony obszaru Natura 2000 oraz jego integralność;
- 2) część obszaru planu położona w granicach Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, a pozostały obszar planu w granicach jego otuliny; ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 3) część obszaru planu objęta jest Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 4) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 5) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt i ich siedlisk objętych ochroną oraz siedlisk przyrodniczych, na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody;
- 6) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, nakazuje się postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 7) ustala się:
  - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
  - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych;
- 8) w nasadzeniach drzew i krzewów stosuje się gatunki typowe dla danego miejsca;
- 9) zakazuje się makroniwelacji terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 10) w obszarze istniejących skarp obowiązuje prowadzenie prac ziemnych w sposób nienaruszający stabilności skarp i niepowodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych;
- 11) w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów elementarnych: D.Z.8003.MN,U, D.Z.8006.MN,U, D.Z.8007.MN,U, D.Z.8009.MN,U, D.Z.8011.MN,U, D.Z.8012.MN,U, D.Z.8013.MN,U, D.Z.8015.MN,U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 12) w zakresie ochrony przed hałasem dla terenu elementarnego D.Z.8001.MW,U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 13) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 14) 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 kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) w granicach planu zlokalizowany jest obiekt o wartościach zabytkowych oznaczony na rysunku planu, wpisany do rejestru zabytków, dla którego obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków: zespół dworsko-parkowy przy ul. Walecznych 23, w tym park wraz z zespołem budynków: budynek tzw. „Zielony Dwór” oznaczony na rysunku planu literą A, budynek „żółty” oznaczony na rysunku planu literą B, budynek „czerwony” oznaczony na rysunku planu literą C, budynek dawnej lodowni oznaczony na rysunku planu literą D oraz dom mieszkalny przy ul. Walecznych 22d oznaczony na rysunku planu literą E (położone na terenach elementarnych D.Z.8001.MW,U, D.Z.8002.U,ZP, D.Z.8003.MN,U);

- 2) w przypadku konieczności rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje odbudowa z odtworzeniem wysokości, historycznej kompozycji obiektu przy zachowaniu historycznych linii zabudowy;
- 3) część obszaru planu objęta strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego oznaczoną na rysunku planu; ustalenia planu realizują wymogi ochrony krajobrazu kulturowego wynikające ze strefy ochrony ekspozycji przedpola i tła widoku:
  - a) z ulicy Walecznych na zespół dworsko-parkowy,
  - b) ze skarpy kolejowej na tereny bezpośrednio sąsiadujące ze Szczecińskim Parkiem Krajobrazowym „Puszcza Bukowa”;
- 4) dopuszcza się wysunięcia poza ustalone planem linie zabudowy:
  - a) okapów, gzymsów, balkonów, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, studzienek doświetlających piwnicę, a także takich części budynków jak: galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) balkonów i wykuszy na wysokości powyżej parteru,
  - c) zewnętrznych warstw termomodernizacyjnych i wykończeniowych – wyłącznie w przypadku budynków istniejących;
- 5) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu (wskazane w ustaleniach lub na rysunku planu np. zabudowa znajdująca się poza liniami zabudowy, zabudowa lub zagospodarowanie wskazane do likwidacji), do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem, z zastrzeżeniem, że zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach planu, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie planu, uznaje się za zgodne z planem;
- 6) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń planu:
  - a) rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, w zakresie zapewnienia im dostępności,
  - b) zwiększenie powierzchni zabudowy budynków – istniejących w dniu wejścia w życie planu, poprzez realizację: szybów dźwigowych, klatek schodowych, pomieszczeń dla urządzeń i instalacji niezbędnych do obsługi technicznej;
- 7) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 2;
- 8) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe, nie dotyczy obszaru wpisanego do rejestru zabytków;
- 9) na dachach płaskich dopuszcza się realizację tarasów i stropodachów zielonych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 10) obowiązuje zastosowanie obudowy estetycznej:
  - a) dla urządzeń i instalacji lokalizowanych na dachach płaskich,
  - b) dla obiektów przeznaczonych do czasowego gromadzenia odpadów, obiektów technicznych oraz inżynierskich urządzeń sieciowych wolno stojących, jeżeli nie ma możliwości ich wbudowania w kubaturę budynku;
- 11) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu, ustalenie nie dotyczy zagospodarowania tymczasowego związanego z:
  - a) imprezami okolicznościowymi,
  - b) ekspozycjami plenerowymi,
  - c) niekubaturowymi ogródkami gastronomicznymi;

- 12) obszar planu położony w zasięgu powierzchni ograniczających Lotniska Szczecin-Dąbie; obowiązują limity wysokości zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniające dopuszczalną całkowitą wysokość obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej Lotniska Szczecin-Dąbie;
- 13) na obszarze całego planu ustala się maksymalną wysokość nowych: zabudowy i obiektów technicznych, jak również wszystkich urządzeń i obiektów lokalizowanych na dachach budynków: 46 m n.p.m. dla najwyższej wysuniętego elementu obiektu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 14) obszar planu znajduje się w strefie, gdzie zgodnie z przepisami z zakresu prawa lotniczego zakazuje się:
- a) budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych,
  - b) w części obszaru planu hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych;
- 15) w budynkach mieszkalnych usługowych w nowo projektowanych garażach podziemnych lub innych pomieszczeniach najniżej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku; nie dotyczy budynków o wysokości zabudowy do 12 m;
- 16) w obszarze wyznaczonym liniami zabudowy dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 17) dopuszcza się panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne z uwzględnieniem kompozycji obiektu.

#### 4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulice: Walecznych (położona poza obszarem planu), Mączną (położona poza obszarem planu), Poległych (położona poza obszarem planu), odcinek ul. Mącznej biegnący wzdłuż północnej granicy terenu szpitala (teren D.Z.8017.KD.D), Cedrową (teren D.Z.8018.KD.D) i Wzgórze (teren D.Z.8021.KD.D) oraz drogę wewnętrzną (teren D.Z.8024.KDW);
- 2) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 5 – 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;
- 3) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

| Lp | Obiekt lub teren                 | Minimalny 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 jednorodzinne | 2 mp/1 mieszkanie                                                          | 0                                                                                               | 0                                                             |
| 2. | Budynki mieszkalne wielorodzinne | 1,2 mp/1 mieszkanie                                                        | 1 mp/50 mieszkań                                                                                | 1 mp/2 mieszkania                                             |
| 3. | Hotele, pensjonaty               | 2mp/5 miejsc hotelowych                                                    | 1mp/100 miejsc hotelowych lecz nie mniej niż 1                                                  | 1–2 mp/80 miejsc hotelowych                                   |

|                                                                                                                                                                           |                                                                                       |                                         | mp/ hotel                                                     |                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 4.                                                                                                                                                                        | Przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria                                          | 2 mp/1 gabinet                          | 1 mp/5 gabinetów                                              | 1 mp/5 gabinetów                        |
| 5.                                                                                                                                                                        | Obiekty dydaktyczne                                                                   | 1 mp/10 korzystających jednocześnie     | 1 mp/100 korzystających jednocześnie                          | 1 mp/10 korzystających jednocześnie     |
| 6.                                                                                                                                                                        | Przedszkola, żłobki, miejsca dziennego pobytu dzieci                                  | 2 mp/25 dzieci                          | 1 mp/1 obiekt                                                 | 2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp |
| 7.                                                                                                                                                                        | Placówki opiekuńczo-wychowawcze                                                       | 1 mp/5 zatrudnionych                    | 0                                                             | 0                                       |
| 8.                                                                                                                                                                        | Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej            | 1 mp/10 podopiecznych                   | 1 mp/20 podopiecznych                                         | 1 mp/50 podopiecznych                   |
| 9.                                                                                                                                                                        | Biblioteki                                                                            | 1 mp/20 korzystających jednocześnie     | 1 mp/50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp  | 1 mp/50 m <sup>2</sup> pow. całkowitej  |
| 10.                                                                                                                                                                       | Salę konferencyjne                                                                    | 1 mp/10 miejsc                          | 1 mp/200 miejsc                                               | 1–2 mp/80 miejsc                        |
| 11.                                                                                                                                                                       | Domy kultury, ośrodki aktywności oświatowo-kulturalnej                                | 1 mp/25 korzystających jednocześnie     | 1 mp/100 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp | 1 mp/50 m <sup>2</sup> pow. całkowitej  |
| 12.                                                                                                                                                                       | Biura                                                                                 | 1 mp/50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*  | 1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*                       | 1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej* |
| 13.                                                                                                                                                                       | Obiekty ekspozycyjno-handlowe                                                         | 1 mp/50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*  | 1 mp/1 obiekt                                                 | 1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej* |
| 14.                                                                                                                                                                       | Restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych) | 1 mp/5 miejsc konsumpcyjnych            | 1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych                                | 3 mp/100 m <sup>2</sup> pow. całkowitej |
| 15.                                                                                                                                                                       | Małe obiekty sportu i rekreacji, rehabilitacji (np. siłownie, fitness)                | 1 mp/5 korzystających jednocześnie      | 1 mp/50 korzystających jednocześnie                           | 1 mp/10 korzystających jednocześnie     |
| 16.                                                                                                                                                                       | Inne obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo-rekreacyjne                           | 1 mp/5 korzystających jednocześnie      | 1 mp/100 korzystających jednocześnie                          | 1 mp/10 korzystających jednocześnie     |
| 17.                                                                                                                                                                       | Pozostałe usługi                                                                      | 1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej* | 1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*                       | 1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej* |
| *do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów itp. |                                                                                       |                                         |                                                               |                                         |

4) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych stanowi sumę liczby miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4;

5) wymogi w zakresie potrzeb na miejsca postojowe określone w pkt 2 nie obowiązują w przypadku:

- budowy, przebudowy obiektu budowlanego (także tymczasowego) lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
- zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem okresowym (ogródki gastronomiczne itp.) wywołującego potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
- budynków o wartościach zabytkowych, wpisanych do rejestru zabytków, wskazanych na rysunku planu z oznaczeniem A, B, C, D, E wymienionych w § 6 ust. 3 pkt 1,

d) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej.

#### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

- 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 inżynieryjnych urządzeń sieciowych dopuszcza się wyłącznie w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenów,
  - c) ustalone planem parametry: maksymalny udział powierzchni zabudowy, wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, linie zabudowy nie dotyczą inżynieryjnych urządzeń sieciowych,
  - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów drogowych, ciągu pieszego, terenów i wydzielen wewnątrznych o przeznaczeniu: infrastruktura techniczna oraz w dojazdach i dojazdach wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego,
  - e) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 12,
  - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych urządzeń sieciowych;
- 2) obowiązują rozwiązania inżynieryjne 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;
- 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 drogowych i infrastruktury technicznej), 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 umożliwiające przyłączenie terenów w okolicy (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 systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe;
- 6) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i podłączenie drenażu do kanalizacji deszczowej;
- 7) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych;
- 8) zaopatrzenie w ciepło ustala się ze źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłych zlokalizowanych poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego;
- 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 wiatrowych oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej,
- b) w obszarze planu dopuszcza się wyłącznie instalacje wykorzystujące energię otoczenia, geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego,
- c) lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1000 kW (z zastrzeżeniem lit. a) dopuszcza się w granicach terenu elementarnego D.Z.8002.U,ZP 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 wodociągowa – 90 mm, sieć gazowa – 25 mm, sieć ciepłna – 20 mm, kanalizacja sanitarna – 0,2 m, kanalizacja deszczowa – 0,3 m.

#### **6. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1) w granicach planu nie wyznacza 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.