

**UCHWAŁA NR XLIX/1337/23**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia 25 kwietnia 2023 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto – Świętego Ducha” w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, zm. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747, zm. z 2023 r. poz. 553), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1.** 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIII/951/21 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto – Świętego Ducha” 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 „Stare Miasto – Świętego Ducha” w Szczecinie, na obszarze osiedla Stare Miasto i fragmencie osiedla Nowe Miasto, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 2,1 ha, ograniczony ulicami: Świętego Ducha, Podwale, Nabrzeże Wieleckie i Nową.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1 : 1 000, zwany dalej rysunkiem planu.

**§ 2.** Przedmiotem ustaleń planu są tereny usług i wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej z zabytkami wpisanymi do rejestru zabytków, fragment bulwarów nadodrzańskich, układ komunikacyjny oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

**§ 3.** 1. Rysunek planu, w skali 1:1 000 wraz z wyrysem 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. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowią Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowią 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, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) S.S - symbol dzielnicy Śródmieście i osiedla Stare Miasto;
- 2) S.N - symbol dzielnicy Śródmieście osiedla Nowe Miasto;
- 3) 1181 - numer terenu elementarnego;
- 4) symbol przeznaczenia terenu:
  - a) MC - teren wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej usługowej, usługowo-mieszkańcowej,
  - b) U - teren usług,

- c) KD.Z - teren drogi publicznej - ulica zbiorcza,
- d) KD.L - teren drogi publicznej - ulica lokalna,
- e) KDW - teren drogi wewnętrznej,
- f) NW - teren publicznie dostępnego nabrzeża wielofunkcyjnego.

3. Teren wydzielenia wewnętrznego oznaczony jest na rysunku oraz w tekście planu symbolem 1.MC.

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

5. Ustalenia ogólne formułowane są w 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.

6. Ustalenia szczegółowe formułowane są w grupach:

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

7. Przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu, z uwzględnieniem korekty wynikającej z reliktywów zabudowy historycznej ujawnionych w trakcie badań archeologiczno-architektonicznych.

#### § 5. 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 pochylonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 3)  **dachy strome**  - 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)  **inżynierskie 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 i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator,

zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, mnich, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennik ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;

- 5) **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;
- 6) **niepożądane gatunki roślin** - ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę do których zalicza się m. in.: ambrozja bylicolistna, barszcz Mantegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 8) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 9) **obiekt lub obszar o wartościach zabytkowych** - obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony ustaleniami planu;
- 10) **obudowa estetyczna** - konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń technicznych i instalacji, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu, zapewniająca wizualną przesłonę urządzeń i instalacji; z wyłączeniem anten, instalacji OZE, instalacji odgromowych;
- 11) **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;
- 12) **powierzchnia zabudowy** - obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys parteru – w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo przyjmując za podstawę obrys 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), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, budynki gospodarcze, szklarnie, altany 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, gzysów, 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;
- 13) **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;
- 14) **rewaloryzacja zainwestowania** - przywrócenie istniejącemu zainwestowaniu wartości kulturowych i estetycznych wraz z dostosowaniem do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych;

- 15) **ścieżka rowerowa** - wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone do ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy przebiegający w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym;
- 16) **szpaler** - regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;
- 17) **wartościowy drzewostan** - pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
  - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wysokości 130 cm:
    - minimum 50 cm: bez koralowy, cis pospolity, jałowiec pospolity, kruszyna pospolita, rokitnik zwyczajny, szakłak pospolity, trzmielina,
    - minimum 100 cm: bez czarny, cyprysik, czeremcha zwyczajna, czereśnia, głóg, jabłoń, jarząb pospolity i szwedzki, leszczyna pospolita, żywotnik zachodni,
    - minimum 150 cm: grusza, klon polny, magnolia drzewiasta, milorzab, 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 szypulkowy, wierzba pięciopęcikowa,
    - 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 bezszypulkowy i szypulkowy, lipa, platan, topola biała, wierzba biała i krucha,
    - minimum 350 cm: inne gatunki topoli niż wymienione wyżej;
- 18) **zabudowa obrzeźna** - zabudowa ciągła wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów, o czytelnej linii zabudowy.

## **Rozdział 2**

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

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

- 1) ustala się wielofunkcyjną zabudowę śródmiejską o charakterze centrotwórczym i o wysokim standardzie, uzupełniającą front wodny wzdłuż nabrzeża wielofunkcyjnego publicznie dostępnego; nabrzeże stanowi przestrzeń publiczną i część bulwarów nadodrzańskich;
- 2) w granicach planu ustala się Obszar Strategicznej Interwencji (OSI), który stanowi obszar wymagający rewitalizacji, przekształceń, rehabilitacji, rewaloryzacji zagospodarowania terenu i zabudowy oraz infrastruktury technicznej; ustalenia planu realizują cele wynikające z ustanowienia Obszaru Strategicznej Interwencji;
- 3) zakazuje się, tymczasowego zagospodarowania i lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem przeznaczenia w zakresie:
  - a) turystyki,
  - b) imprez okolicznościowych (wystawy, kiermasze i inne imprezy itp.),
  - c) gastronomii np. ogródki gastronomiczne (niebędące obiektami kubaturowymi),
  - d) obsługi komunikacyjnej;
- 4) zakazuje się lokalizacji:

- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m<sup>2</sup>,
  - b) obiektów obsługi i serwisu pojazdów, w tym stacji paliw,
  - c) miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych;
- 5) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się istniejący sposób użytkowania terenu;
- 6) przeznaczenie terenu określone w planie nie ogranicza możliwości lokalizacji inżynierskich urządzeń sieciowych wraz z sieciami niezbędnymi do ich funkcjonowania.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 2) w obszarze planu ustala się:
- a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
  - b) eliminację z zagospodarowania terenu roślin z gatunków niepożądanych;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem, dla obszaru objętego planem obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla strefy śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców, zgodnie z przepisami odrębnymi 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 kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) na obszarze planu ustala się strefę E ochrony ekspozycji sylwety i zabytków Starego Miasta i Nowego Miasta, obowiązuje:
- a) ochrona widoku na sylwetę Starego Miasta, Nowego Miasta i historycznej zabudowy z przestrzeni publicznych i rzeki Odry,
  - b) uzupełnienie zabudowy frontu wodnego i jego ochrona z utrzymaniem ekspozycji sylwety Starego Miasta z dominantami kulturowymi;
- 2) na obszarze planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, obowiązuje:
- a) ochrona i ekspozycja obiektów o wartościach zabytkowych z określeniem zakresu dopuszczalnych przekształceń,
  - b) utrzymanie i uzupełnienie zabudowy frontu wodnego z bulwarem nadwodnym,
  - c) realizacja nowej zabudowy jako zabudowy obrzeżnej kwartałowej o parametrach zabudowy historycznej,
  - d) likwidacja obiektów lub zagospodarowania terenu o niskim standardzie technicznym lub estetycznym;
- 3) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej i strefy E ochrony ekspozycji sylwety i zabytków Starego Miasta i Nowego Miasta, znajdują się obszary i obiekty o wartościach zabytkowych, wpisane do rejestru zabytków, dla których obowiązują przepisy z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami:
- a) teren Starego Miasta, nr rejestru A-1, obejmuje tereny elementarne S.S.1181.MC, S.S.1183.KDW oraz w granicach planu działki z obrębem 1086, w terenach: S.S.1182.KD.L, S.S.1184.KD.Z i S.S.1185.NW,

- b) budynek dawnej drukarni przy ul. Świętego Ducha 1, nr. rejestru A-233, oznaczony na rysunku planu,
- c) zespół budynków urzędu pocztowego przy ul. Dworcowej nr 20, nr rejestru A-836, oznaczony na rysunku planu;
- 4) na części obszaru planu ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu; przed rozpoczęciem inwestycji związanych z prowadzeniem prac ziemnych obowiązuje określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych, w uzgodnieniu z właściwym organem, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 6;
- 6) wysokość nowej zabudowy, określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych, może być realizowana z dokładnością do 0,5 m;
- 7) dopuszcza się wysunięcia poza linie zabudowy, linie rozgraniczające ulic i lico elewacji elementów dekoracyjnych elewacji, gzymsów i istniejących schodów;
- 8) dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych, o ile ich usytuowanie nie spowoduje ograniczeń dla komunikacji pieszej lub kołowej, według następujących zasad:
  - a) obowiązuje jednorodność rozwiązań i kolorystyki,
  - b) obowiązuje usytuowanie ogródka przy elewacji frontowej lokalu,
  - c) obowiązuje jednakowa głębokość dla sąsiadujących ze sobą ogródków gastronomicznych,
  - d) obowiązuje zapewnienie ekspozycji elewacji frontowych obiektów o wartościach zabytkowych,
  - e) dopuszcza się parasole, markizy lub inne przekrycia z tkanin na konstrukcji samonośnej,
  - f) zakazuje się przysłaniania nawierzchni chodników i jezdni;
- 9) część terenu objętego planem, oznaczona na rysunku planu, położona w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, według danych aktualnych w dniu uchwalenia planu;
- 10) w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów z zakresu ochrony przed powodzią; przebieg granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i aktualizacja map powodziowych regulowane są przepisami z zakresu ochrony przed powodzią;
- 11) dla urządzeń technicznych, stacji transformatorowych, centrali wentylacyjnych i klimatyzacyjnych, itp. oraz pomieszczeń do gromadzenia odpadów ustala się obowiązek wbudowania w zabudowę lub lokalizację wewnątrz kwartału; dopuszcza się przesłonięcie obudową estetyczną urządzeń zlokalizowanych we wnętrzu kwartału;
- 12) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach i dachach budynków od strony ulic i placów, za wyjątkiem:
  - a) rur spustowych, instalacji odgromowych, wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej, szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wbudowanych i zlicowanych z wykończoną ścianą budynku oraz ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych,
  - b) lokalizowania w istniejącej zabudowie, w sposób niekolidujący z aktualnym i planowanym zagospodarowaniem, urządzeń technicznych zapewniających dostęp do lokali usługowych osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) dopuszcza się realizację ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych z uwzględnieniem kompozycji obiektu;
- 14) w budynkach usługowo-mieszkalnych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych lub innych pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu

gruntu) należy zapewnić podstawową funkcję ochronną dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa;

15) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;

16) zakazuje się stosowania ekranów akustycznych;

17) wskazuje się strefę ograniczeń od terenu kolejowego, określoną na rysunku planu, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów przyległych bezpośrednio do linii kolejowej oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w zakresie sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

#### 4. Ustalenia komunikacyjne:

1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przez ul. Dworcową (S.S.1182.KD.L), ul. Nabrzeże Wieleckie (S.S.1184.KD.Z, S.N.1908.KD.Z);

2) przy budowie nowego obiektu budowlanego, przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, obowiązuje – z zastrzeżeniem pkt 5, 6 – 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	Wskaźnik liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Wskaźnik liczby miejsc postojowych dla rowerów
1	2	3	4	5
1	Budynki mieszkalne wielorodzinne	0,3 – 1 mp/1 mieszkanie	1 mp/50 mieszkań	0,2 – 0,5 mp/1 mieszkanie
2	Hotele	nie więcej niż 1 mp / 4 miejsca hotelowe	1 mp/100 miejsc hotelowych, nie mniej niż 1 mp/ hotel	1,25 – 2,5 mp/100 miejsc hotelowych
3	Obiekty handlowe	nie więcej niż 1 mp/50 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	0,5 – 2 mp/100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży
4	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	nie więcej niż 1 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 – 3 mp/100 m <sup>2</sup> pow. całkowitej
5	Biura, urzędy, banki	nie więcej niż 1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/2000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	0,6 – 1,6 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
6	Przychodnie	nie więcej niż 1 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	nie mniej niż 1 mp/5 gabinetów
7	Domy kultury	nie więcej niż 1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie, nie mniej niż 2 mp	1 – 2 mp/100 m <sup>2</sup> pow. całkowitej
8	Kina, teatry	nie więcej niż 1 mp/10	1 mp/200 miejsc	2,5 – 5 mp/100

		miejsc siedzących	siedzących	miejsc siedzących
9	Muzea, galerie, obiekty wystawowe, itp.	nie więcej niż 1 mp/10 osób przebywających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	0,3 – 0,6 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
10	Biblioteki	nie więcej niż 1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie, nie mniej niż 1 mp	1 – 2 mp/100 m <sup>2</sup> pow. całkowitej
11	Obiekty dydaktyczne	nie więcej niż 1 mp/10 słuchaczy przebywających jednocześnie	1 mp/100 słuchaczy przebywających jednocześnie	1 – 3 mp/20 słuchaczy przebywających jednocześnie
12	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 – 1,5 mp/10 osób korzystających jednocześnie
13	Salone konferencyjne	nie więcej niż 1 mp/20 miejsc	0,5 mp/100 miejsc	1,25 – 2,5 mp/100 miejsc
14	Rozrywka (puby, salony gier, dyskoteki, itp.)	nie więcej niż 1 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/ 100 osób korzystających jednocześnie	0 mp
15	Usługi różne	nie więcej niż 1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	nie mniej niż 0,2 mp/100 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 stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4;
- 5) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem niepowodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 6) wymogi w zakresie zapewnienia miejsc postojowych określone w pkt 3 nie obowiązują w przypadku:
  - a) budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
  - b) obiektów o wartościach zabytkowych, wpisanych do rejestru zabytków, wskazanych na rysunku planu, wymienionych w § 6 ust 3 pkt 3 lit b, c,
  - c) tymczasowego zagospodarowania i lokalizacji obiektów tymczasowych, wymienionych w §6 ust 1 pkt 3,
  - d) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 7) przebiegi ścieżek rowerowych, pokazane na rysunku planu, są przebiegami przybliżonymi; uściślenie lokalizacji ścieżki w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy.

#### 5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej na obszarze objętym planem:
  - a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,

- b) dopuszcza się realizację inżynierskich urządzeń sieciowych w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem terenów,
  - c) ustalone planem parametry: maksymalna powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalna i maksymalna wysokość nowej zabudowy, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego, linie zabudowy, a także minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych,
  - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacyjnych oraz dojazdów wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego,
  - e) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 12,
  - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 2) obowiązują rozwiązania inżynierskie zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;
- 3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
- a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),
  - b) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) oraz wód powierzchniowych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe,
  - c) dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na potrzeby odwodnienia terenów przyległych, wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą sanitarną i deszczową;
- 7) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych;
- 8) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejących lub nowych sieci ciepłych lub źródeł niskoemisyjnych; w terenie wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej 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; produkcję energii dopuszcza się wyłącznie jako funkcję uzupełniającą przeznaczenie terenu;
- 10) obowiązują następujące ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
- a) zakazuje się lokalizacji elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej,
  - b) wyznacza się obszary, w których dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz ich strefy ochronne zamykające się w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami: S.N.1909.U, S.S.1181.MC,

- c) w granicach terenów, o których mowa w lit. b, dopuszcza się wyłącznie urządzenia wykorzystujące energię geotermalną, aerotermalną oraz promieniowania słonecznego;
- 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 ciepła - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,2 m, kanalizacja deszczowa - 0,3 m.

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

- 1) w obszarze planu 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.