

**UCHWAŁA NR XLVI/1263/23**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia 24 stycznia 2023 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Golęcino – Gocław – Strzałowska” 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), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1. 1.** Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIII/953/21 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Golęcino – Gocław – Strzałowska” w Szczecinie oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Golęcino – Gocław – Strzałowska” w Szczecinie na obszarze osiedla Golęcino – Gocław, w dzielnicy Północ, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 2,28 ha, ograniczony:

- 1) od północy ul. Rolną;
- 2) od wschodu terenem niezabudowanym położonym na skarpie prowadzącej w kierunku ul. Krzemienieckiej;
- 3) od południa terenem niezabudowanym położonym u zbiegu ul. Strzałowskiej i ul. Krzemienieckiej;
- 4) od zachodu ul. Strzałowską.

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

**§ 2.** Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, teren komunikacji oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

**§ 3. 1.** Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Golęcino – Gocław – Strzałowska” w Szczecinie w skali 1: 1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dn. 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 miasta oraz zasady 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, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) P – symbol dzielnicy Północ;

- 2) G – symbol osiedla Gołęcino – Goclaw;
- 3) 1108 ÷ 1110 – numer terenu elementarnego;
- 4) symbol przeznaczenia terenu elementarnego:

- a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
- c) KDW – teren drogi wewnętrznej.

3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla 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 inżynieryjne;
- 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 inżynieryjne.

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

§ 5. 1. 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) **dach stromy** – 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) **inżynieryjne urządzenie sieciowe** – urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody 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.), stolarka;
- 6) **kompozycja zespołu zabudowy** – układ ulic, placów, budynków i zieleni o czytelnym cechach, na które składają się: linie zabudowy, wysokości zabudowy, kształty dachów i zwieńczenia budynków, nawierzchnie;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 8) **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;
- 9) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 10) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys pierwszej kondygnacji nadziemnej – 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, 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;
- 11) **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 przeciwhalasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;
- 12) **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;
- 13) **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, miłorząb, 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: daglezja, iglicznia, jesion wyniosły, jodła pospolita, kasztanowiec zwyczajny, klon jawor, klon zwyczajny, leszczyna turecka, modrzew, olsza czarna, perelkowiec, sosna czarna i zwyczajna, świerk pospolity,
- minimum 300 cm: buk zwyczajny, dąb bezszypulkowy i szypulkowy, lipa, platan, topola biała, wierzba biała i krucha,
- minimum 350 cm: inne gatunki topoli niż wymienione wyżej;

14) **zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy** – teren zieleni urządzonej, zlokalizowany w min. 50% na powierzchni ziemi, dostępny dla wszystkich mieszkańców przyległego nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, wyposażony w urządzenia rekreacyjne, wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych oraz zróżnicowaną gatunkowo zieleń niską, średnią i wysoką usytuowaną na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach; w ramach podstawowego programu zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego obowiązuje usytuowanie placu z urządzeniami do zabaw i gier oraz siłowni plenerowej; obowiązuje minimalna powierzchnia jednego zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego 200 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) zakazuje się lokalizacji usług związanych z obsługą pojazdów typu: warsztaty napraw pojazdów, mechaniki pojazdowej, blacharstwa, lakiernictwa, stacje kontroli pojazdów itp.;
- 2) plan nie ogranicza możliwości lokalizacji inżynierskich urządzeń sieciowych wraz z sieciami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>;
- 4) zakazuje się składowania na otwartej przestrzeni.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) obszar planu objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 3) w obszarze istniejących skarp obowiązuje prowadzenie prac ziemnych w sposób nienaruszający stabilności skarp i niepowodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych;
- 4) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt i ich siedlisk objętych ochroną, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 5) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych roślin, zwierząt, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, nakazuje się postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego P.G.1108.MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 7) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego P.G.1109.MW,U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem dla zabudowy usługowej, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska.

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

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, oznaczoną na rysunku planu, w obrębie której występuje układ przestrzenny o wartości historycznej, z zachowaną historycznie ukształtowaną strukturą urbanistyczną; w granicach strefy obowiązują:
  - a) utrzymanie układu przestrzennego i sylwety zespołu od strony ulic,
  - b) utrzymanie powiązań widokowych,
  - c) zachowanie czytelności historycznego układu ulic, linii zabudowy,
  - d) utrzymanie wskazanych obiektów o wartościach zabytkowych,
  - e) utrzymanie jednolitej faktury tynków na elewacjach,
  - f) utrzymanie jednolitego pokrycia i kolorystyki dachu na poszczególnych budynkach frontowych;
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej znajdują się, oznaczone na rysunku planu i wskazane adresowo w ustaleniach szczegółowych, obiekty o wartościach zabytkowych, ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
  - a) przy ul. Strzałowskiej 13 (kamienica),
  - b) przy ul. Strzałowskiej 19a (budynek mieszkalny jednorodzinny);
- 3) w obiektach o wartościach zabytkowych obowiązują:
  - a) utrzymanie zasadniczej kompozycji obiektu, w tym gabarytów wysokościowych, formy dachu i kompozycji elewacji od strony ulicy z dopuszczeniem przebudowy elewacji bocznych w sposób nawiązujący do kompozycji architektonicznej reszty obiektu,
  - b) zachowanie wysokości linii nadproży oraz rozmieszczenia, wykroju, liczby otworów okiennych i drzwiowych w elewacji frontowej od strony ulicy,
  - c) zachowanie i utrzymanie detali elewacji frontowej budynku – opasek i płycin okiennych, opaski drzwiowej, gzymsu międzykondygnacyjnego i koronującego,
  - d) zakaz stosowania zewnętrznej termoizolacji na elewacji frontowej od strony ulicy;
- 4) w przypadku rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje opracowanie jego inwentaryzacji oraz budowa obiektu w historycznej linii zabudowy, o gabarytach i formie zabudowy nawiązujących do budynku rozebranego;
- 5) na obszarze planu ustala się strefę E ochrony ekspozycji, w obrębie której ochronie podlega tarasowy układ zabudowy na wzgórzu i jego ekspozycja od strony rzeki Odry i jeziora Dąbie;
- 6) w strefie E ochrony ekspozycji obowiązują:
  - a) tworzenie harmonijnej sylwety od strony rzeki Odry i jeziora Dąbie w formie tarasowego układu zabudowy i zieleni wzdłuż ul. Strzałowskiej,
  - b) utrzymanie niezakłóconych widoków na tarasowy układ zabudowy z przestrzeni publicznych, w tym ulic, szlaku wodnego, terenów zieleni;
- 7) niezależnie od ustaleń planu, dopuszcza się rozbudowę o zewnętrzne dźwigi osobowe, z dopuszczeniem niezbędnego przekształcenia elewacji budynku;
- 8) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) na poziomie przyziemia: schodów zewnętrznych, urządzeń zapewniających osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, daszków nad wejściami, przedsionków, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży, ramp oraz elementów wspartych na słupach,
  - b) na wysokości powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej: wykuszy, balkonów, galerii, tarasów – maksymalnie do 1,2 m, okapów, gzymsów wieńczących oraz innych elementów budynku – maksymalnie do 0,7 m;
- 9) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulicy; zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych oraz kanałów wentylacji mechanicznej, żaluzji, wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych niewystających poza lica budynków oraz instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii z zastrzeżeniem pkt 16;
- 10) w budynkach mieszkalno - usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych lub innych pomieszczeniach najniższej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), ustala się realizację ukryć podstawowej odporności, zapewniających w razie potrzeby możliwość zaadaptowania ich do funkcji ochronnej dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku;
- 11) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, z zastrzeżeniem, że zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu, uznaje się za zgodne z planem;
- 12) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, z zastrzeżeniem pkt 13;
- 13) na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie:
- a) obiektów związanych z imprezami okolicznościowymi, na czas trwania imprezy,
  - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
  - c) punktów sprzedaży okazjonalnej i czasowej, bez obiektów kubaturowych;
- 14) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 1,5;
- 15) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do najwyższego punktu przekrycia dachu: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 5 m dla budynku krytego dachem stromym i nie więcej niż 3 m dla budynku krytego dachem płaskim;
- 16) dopuszcza się realizację ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych z uwzględnieniem kompozycji całości elewacji budynku;
- 17) ustala się pas ochrony funkcyjnej wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn o szerokości 7 m (po 3,5 m po obu stronach osi linii);
- 18) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z eksploatacji i bezpieczeństwa infrastruktury elektroenergetycznej; w przypadku likwidacji lub skablowania linii ustalenie traci moc;
- 19) ustala się pas techniczny - niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych, o szerokości:
- a) 1 m (po 0,5 m po obu stronach osi rury) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych; dla urządzeń zlokalizowanych na sieci, o szerokości powyżej 1 m szerokość pasa technicznego jest równa szerokości danego urządzenia,
  - b) 0,5 m (po 0,25 m po obu stronach osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;

20) w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;

21) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od skrajni przewodu:

a) sieci wodociągowych o średnicy do 300 mm – 2 m,

b) sieci i kolektorów kanalizacyjnych – 4 m;

22) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej.

#### 4. Ustalenia komunikacyjne:

1) ustala się powiązania obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez istniejące ulice położone poza obszarem planu: Rolną, Strzałowską, Światowida;

2) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 6, 7 – 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	Minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Wskaźniki liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
2.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp/ 1 mieszkanie	0 mp	0 mp
3.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1,2 mp/ 1 mieszkanie	1 mp/50 mieszkań	0,2 – 0,5 mp/ 1 mieszkanie
4.	Hotele, pensjonaty	2 mp/5 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych lecz nie mniej niż 1 mp/ hotel	1,25 – 2,5 mp/100 miejsc hotelowych
5.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	1 mp/10 łóżek	1 mp/20 łóżek	nie mniej niż 1 mp/ 50 łóżek
6.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 400 m <sup>2</sup>	2,5 mp/100 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
7.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1 mp/5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 – 3 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej
8.	Biura, urzędy, banki	1 mp/50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/2000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	0,6 – 1,6/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
9.	Przychodnie	2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	nie mniej niż 0,2 mp/ 1 gabinet
10.	Miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp/25 dzieci	1 mp/obiekt	nie mniej niż 2 mp/ 25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp
11.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np.	1 mp/5 osób korzystających	1 mp/50 osób korzystających	0,5 – 1,5 mp/10 osób korzystających

	siłownie, fitness)	jednocześnie	jednocześnie	jednocześnie
12.	Usługi różne	1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	nie mniej niż 0,2/100 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 zabudowie wielorodzinnej minimum 20% obliczonej liczby miejsc postojowych należy realizować jako miejsca postojowe naziemne (terenowe) w formie placów postojowych lub zatok postojowych;
- 6) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem niepowodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 7) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
  - a) budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
  - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem okresowym (ogródki gastronomiczne itp.) wywołującego potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych.

#### 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 powierzchnia terenu biologicznie czynnego, linie zabudowy, nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych,
  - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonego w planie terenu komunikacyjnego oraz dojeżdż i dojazdów wydzielanych lub zarządzanych 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, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 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;
- 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, rozsączenie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),



- b) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) 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) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych;
- 7) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejących lub nowych sieci cieplnych lub źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się realizację sieci cieplnej zgodnie z pkt 1 lit. d oraz pomiędzy linią zabudowy, a granicą terenu drogowego;
- 8) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
- 9) obowiązują następujące ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
- a) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,
  - b) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wykorzystujące energię geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego oraz wiatru (o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji),
  - c) nie wyznacza się obszarów, w których dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz ich stref ochronnych;
- 10) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 11) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę jako sieci kablowych również w nowej lokalizacji;
- 12) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami telekomunikacyjnymi;
- 13) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa - 25 mm, sieć wodociągowa - 90 mm, sieć cieplna - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m.

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

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