

**Projekt**

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2026 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Płonia – Klonowa”  
w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1. 1.** Zgodnie z uchwałą Nr VII/94/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 18 kwietnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Płonia – Klonowa” w Szczecinie oraz uchwałą Nr II/8/24 z dnia 28 maja 2024 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Płonia – Klonowa” 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 „Płonia – Klonowa” w Szczecinie, na obszarze osiedla Płonia – Śmierdnica – Jezierzycze, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 111,23 ha.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:2000, zwany dalej rysunkiem planu.

4. Przedmiotem ustaleń planu są tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, usług, usług sportu i rekreacji, wód powierzchniowych śródlądowych, lasów, zieleni naturalnej, zieleni urządzonej, komunikacji oraz infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjne urządzenia sieciowe.

5. Integralną część uchwały stanowi:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Płonia – Klonowa” w Szczecinie, opracowany w skali 1:2000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.);
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone dla planu.

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

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

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

- 1) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) U – teren usług;
- 3) US-ZN – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni naturalnej;
- 4) US-ZP – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 5) tereny infrastruktury technicznej:
  - a) IE – teren elektroenergetyki,
  - b) IW – teren wodociągów;
- 6) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 7) L – teren lasu;
- 8) ZN – teren zieleni naturalnej;
- 9) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 10) tereny komunikacji drogowej publicznej:
  - a) KDZ – teren drogi zbiorczej,
  - b) KDL – teren drogi lokalnej,
  - c) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 11) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 12) KPP – teren komunikacji pieszej.

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

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

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

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

### § 3. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1)  **błękitno-zielona infrastruktura**  – rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np.: ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także do zabudowy i zagospodarowania obszaru (np.: zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej), zapewniające m.in.: vegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;
- 2)  **dach płaski**  – dach o połaciach głównych pochylonych pod kątem nie większym niż 12°;
- 3)  **dach stromy**  – różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 20°;
- 4)  **brzeg naturalny**  – obszar przy linii brzegu, kształtowany przez naturalne procesy środowiskowe;

- 5) **brzeg uregulowany naturalnie (brzeg o cechach naturalnych)** – obszar przy linii brzegu uregulowany z wykorzystaniem urządzeń wodnych, zapewniający swobodną vegetację roślinności w strefie brzegu oraz swobodne i bezpieczne przemieszczanie się zwierząt pomiędzy wodą i lądem;
- 6) **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, pompownia ścieków lub wód opadowych, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, mnich, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennikownia ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 8) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodny warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 9) **program zieleni uzupełniającej** – zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem inwazyjnych gatunków obcych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone, m.in.: skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;
- 10) **strefa zieleni** – obszar zagospodarowany zielenią zróżnicowaną pod względem gatunkowym i wysokościowym, z wyłączeniem inwazyjnych gatunków obcych;
- 11) **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;
- 12) **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone do ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również droga dla pieszych i rowerów przebiegająca w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym;
- 13) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych do ruchu rowerowego) obejmujący: drogi dla rowerów, drogi dla pieszych i rowerów, pas ruchu dla rowerów, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie.

## **Rozdział 2**

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

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

- 1) zakazuje się:
  - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 2) w terenach zabudowy mieszkaniowej zakazuje się lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m<sup>2</sup>.

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

- 1) obszar planu położony w całości w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 Wzgórza Bukowe PLH320020, dla którego obowiązują zapisy planu zadań ochronnych;
- 2) część obszaru planu oznaczona na rysunku położona w granicach Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, pozostała część obszaru planu położona w granicach otuliny

Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” dla których obowiązują zapisy planu ochrony;

- 3) na całym obszarze planu ustala się System Zieleni Miejskiej;
- 4) w obszarze planu występują chronione siedliska przyrodnicze: „łęgi jesionowo-olszowe” (kod siedliska 91E0-3), „grąd subatlantycki” (kod siedliska 9160-1), „żyzna buczyna” (kod siedliska 9130-1) oznaczone na rysunku planu; w przypadku ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 5) w obszarze planu występują chronione gatunki roślin i zwierząt oznaczone na rysunku planu; w przypadku naruszenia lub przekształcenia ich stanowisk w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 6) w strefach zieleni oznaczonych na rysunku planu obowiązują:
  - a) zachowanie i utrzymanie istniejącej zieleni,
  - b) zakaz lokalizacji dojazdów oraz miejsc postojowych dla samochodów;
- 7) w nasadzeniach drzew i krzewów stosuje się gatunki typowe dla danego miejsca;
- 8) na terenie zieleni urządzonej i terenach usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej nowe nasadzenia drzew realizuje się z wykorzystaniem egzemplarzy o minimalnym obwodzie pnia 12 cm na wysokości 100 cm;
- 9) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW obowiązują dopuszczalne poziomy hałas w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 10) w przypadku realizacji zabudowy usługowej związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w terenach elementarnych: 1U, 2U, 3U, 4U, dla działki budowlanej, na której zrealizowana będzie taka zabudowa, obowiązują dopuszczalne poziomy hałas w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 11) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 12) obowiązuje realizacja zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego;
- 13) obowiązuje maksymalna możliwa infiltracja do gruntu wód opadowych i roztopowych w połączeniu z retencją.

### **3. Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

Ustala się strefę ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu; przed rozpoczęciem inwestycji związanych z prowadzeniem prac ziemnych, obowiązuje określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych zgodnie z przepisami z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

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

- 1) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna: 1,2, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań w zakresie wyposażenia obszarów zainwestowania miejskiego w terenach elementarnych dróg, zieleni publicznej;
- 3) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń planu, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie zapewniania dostępności;

- 4) minimalna odległość nowej zabudowy od istniejących zadrzewień w terenach: 1ZN, 4ZN, 1ZP – 12 m;
- 5) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, niezgodnych z przeznaczeniem terenu, z wyjątkiem:
- obiektów i zagospodarowania terenu związanych z imprezami okolicznościowymi na czas trwania imprezy, np. wystawy, kiermasze świąteczne, imprezy sportowo-rekreacyjne,
  - ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
  - punktów sprzedaży okazjonalnej i czasowej (plac targowy na otwartej przestrzeni itp.), bez obiektów kubaturowych,
  - tymczasowych rozwiązań w zakresie obsługi komunikacyjnej;
- 6) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się 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:
- wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

L.p.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla		
		samochodów osobowych	pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	rowerów
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp/1 lokal mieszkalny	0	0
2.	Hotele, pensjonaty	2 mp/5 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp/hotel	1 mp/50 miejsc hotelowych
3.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	1 mp/10 podopiecznych	1 mp/20 podopiecznych	1 mp/50 podopiecznych
4.	Sklepy	1 mp/40 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1 mp/200 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży
5.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1 mp/5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/20 miejsc konsumpcyjnych
6.	Biura, urzędy, banki	1 mp/50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/2000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
7.	Przychodnie	2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	1 mp/5 gabinetów
8.	Domy kultury	1 mp/25 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp/obiekt	1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. całkowitej
9.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt	1 mp/obiekt	2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt
10.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	1 mp/5 zatrudnionych**	0	0
11.	Biblioteki	1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp / obiekt	1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. całkowitej
12.	Obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness, itp.)	1 mp/5 osób korzystających jednocześnie	1 mp/50 osób korzystających jednocześnie	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie
13.	Usługi pozostałe	1 mp/100 m <sup>2</sup>	1 mp/500 m <sup>2</sup>	1 mp/500 m <sup>2</sup>

		pow. użytkowej*	pow. użytkowej*	pow. użytkowej*
* do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów itp.				
** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie				

- b) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to wynik zaokrągla się w dół – gdy liczba po przecinku jest niższa lub równa 5, w górę – gdy liczba po przecinku jest wyższa od 5,
- c) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4,
- d) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe, określone w tabeli, nie obowiązują w przypadku:
- zagospodarowania i użytkowania tymczasowego wskazanego w pkt 5,
  - gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej,
  - budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
- e) 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,
- f) w terenach elementarnych oznaczonych symbolem ZP i ZN oraz w strefie zieleni, oznaczonej na rysunku planu, zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 7) dla parkingów naziemnych z wyłączeniem terenów elementarnych komunikacji drogowej publicznej obowiązuje:
- a) nawierzchnia wodoprzepuszczalna miejsc postojowych,
  - b) zieleń wysoka w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;
- 8) w zakresie ochrony ludności i obrony cywilnej:
- a) dopuszcza się realizację obiektów zbiorowej ochrony i infrastruktury, bez względu na ustalenia planu,
  - b) w budynkach usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) – pomieszczeniach kondygnacji położonych poniżej poziomu gruntu, należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku;
- 9) dopuszcza się utrzymanie przeznaczenia, zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z planem; przeznaczenie, zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach planu, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu, uznaje się za zgodne z planem;
- 10) niezależnie od ustaleń szczegółowych, dla nowych budynków garażowych, gospodarczych ustala się:
- a) maksymalną wysokość: 5 m, 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) dachy płaskie lub dachy strome,
  - c) zakaz lokalizacji garaży blaszanych;
- 11) w terenach zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolami MNW dopuszcza się budynki gospodarcze lub garażowe w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 12) ustala się pas ochrony funkcyjnej wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej sieci elektroenergetycznej o szerokości:

- a) 22 m (po 11 m po obu stronach osi sieci) dla wysokiego napięcia WN,
  - b) 14 m (po 7 m po obu stronach osi sieci) dla średniego napięcia SN;
- 13) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu i zabudowie, w szczególności przeznaczony na stały i czasowy pobyt ludzi, wynikające z eksploatacji i bezpieczeństwa infrastruktury elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami z zakresu elektroenergetyki; w przypadku likwidacji lub skablowania sieci ustalenie traci moc.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogę zbiorczą oznaczoną w planie 1KDZ oraz drogi lokalne 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL i 5KDL;
- 2) ustala się budowę i przebudowę dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 3) dopuszcza się dodatkowe inne niż ustalone planem w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych przeznaczonych na drogę, elementy drogi i zagospodarowania pasa drogowego, w tym drogowe obiekty inżynierskie;
- 4) obowiązuje utrzymanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w granicach obszaru planu oraz utrzymanie ciągłości powiązań z zewnętrznym układem drogowym;
- 5) przebiegi ścieżek rowerowych oznaczone na rysunku planu są przebiegami orientacyjnymi.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:
  - a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,
  - b) realizację inżynierskich urządzeń sieciowych i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się wyłącznie w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenów,
  - c) ustalone planem parametry: maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, linie zabudowy, a także minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych,
  - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w dojazdach i dojazdach wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
  - e) nowe sieci uzbrojenia terenu oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub remont sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN jako napowietrznej,
  - 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;
- 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 infrastruktury technicznej i komunikacji), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),
  - b) w obszarze planu dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych 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, wód powierzchniowych, rowów wodnych 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) dla cieków wodnych: Leszczyniec i Trawna:
- a) zakazuje się zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do cieków wodnych,
  - b) obowiązuje brzeg naturalny lub brzeg uregulowany naturalnie, z wyjątkiem miejsc realizacji drogowych obiektów inżynierskich, budowli hydrotechnicznych, sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych,
  - c) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację i remont cieków; zakazuje się: zabudowy, kanalizacji i przegradzania cieków z zastrzeżeniem lit. b,
  - d) ustala się korytarze ekologiczne oznaczone na rysunku planu, w których obowiązuje:
    - zakaz zabudowy z wyjątkiem realizacji drogowych obiektów inżynierskich, budowli hydrotechnicznych, sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych,
    - zakaz realizacji miejsc postojowych;
- 7) dla rowów wodnych:
- a) zakazuje się zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do rowów wodnych;
  - b) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację rowów wodnych oraz zmianę ich przebiegu lub kanalizację w przypadku kolizji z zabudową lub utwardzoną powierzchnią terenu;
- 8) obowiązuje utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i podłączenie drenażu do kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych, rowów wodnych lub systemów lokalnych;
- 9) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych; dopuszcza się lokalizację indywidualnych i lokalnych zbiorników gazu według potrzeb technologicznych;
- 10) 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 komunikacji drogowej;
- 11) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
- 12) obowiązują następujące ustalenia dotyczące instalacji odnawialnych źródeł energii:
- a) dopuszcza się wyłącznie instalacje wykorzystujące energię otoczenia, geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacje wiatrowe i inne instalacje wykorzystujące energię wiatru o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji,
  - b) lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1000 kW dopuszcza się w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, wyłącznie jako infrastrukturę towarzyszącą;

- 13) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z instalacji odnawialnych źródeł energii;
- 14) dopuszcza się lokalizację magazynów energii wyłącznie jako infrastrukturę towarzyszącą;
- 15) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnej niezależnie od pkt 1 lit. d;
- 16) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 80 mm, sieć gazowa – 25 mm, sieć ciepła – 20 mm, kanalizacja sanitarna – 0,2 m, kanalizacja deszczowa – 0,3 m;
- 17) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych.

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

- 1) w obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w granicach planu nie występuje problematyka scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych**

##### **§ 5. Tereny elementarne:**

- 1MNW – powierzchnia 2,27 ha;
- 2MNW – powierzchnia 2,18 ha;
- 3MNW – powierzchnia 12,46 ha;
- 4MNW – powierzchnia 4,48 ha;
- 5MNW – powierzchnia 0,78 ha;
- 6MNW – powierzchnia 1,86 ha;
- 7MNW – powierzchnia 5,69 ha;
- 8MNW – powierzchnia 0,43 ha;
- 9MNW – powierzchnia 8,19 ha;
- 10MNW – powierzchnia 4,79 ha;
- 11MNW – powierzchnia 0,61 ha;
- 12MNW – powierzchnia 7,71 ha;
- 13MNW – powierzchnia 0,52 ha;
- 14MNW – powierzchnia 0,94 ha;
- 15MNW – powierzchnia 3,52 ha;
- 16MNW – powierzchnia 4,91 ha;
- 17MNW – powierzchnia 0,92 ha;
- 18MNW – powierzchnia 0,64 ha;
- 19MNW – powierzchnia 3,03 ha.

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się usługi sportu i rekreacji.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 60%, z zastrzeżeniem pkt 2 i pkt 3;
- 2) w wyznaczonych pasach korytarzy ekologicznych, oznaczonych na rysunku planu w terenach: 1MNW, 3MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 3) w wyznaczonych strefach zieleni, oznaczonych na rysunku planu w terenach: 9MNW, 10MNW, 12MNW, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 4) dla terenów: 1MNW, 3MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego obowiązują ustalenia w § 4 ust. 6 pkt 6 lit. d;
- 5) dla terenów: 9MNW, 10MNW, 12MNW w wyznaczonej strefie zieleni obowiązują ustalenia w § 4 ust. 2 pkt 6;
- 6) obowiązuje zachowanie istniejących zbiorników wodnych i zakaz pomniejszania ich powierzchni.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) 18% z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, dla działek istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu mniejszych niż 700 m<sup>2</sup> dopuszcza się zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do 20%;
- 2) budynki kryte dachami stromymi z okapem na wysokości maksymalnie 5,5 m lub dachami płaskimi;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej:
  - a) 7 m, 2 kondygnacje nadziemne, dla budynków krytych dachami płaskimi,
  - b) 8,5 m, 2 kondygnacje nadziemne, dla budynków krytych dachami stromymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 700 m<sup>2</sup>;
- 6) dopuszcza się lokalizację przekrycia zadaszającego obiekty usług sportu i rekreacji;
- 7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 6;
- 8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,4.

## **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu 1MNW z terenów: 3KDD lub 1KR,
  - b) terenu 2MNW z terenów: 1KDL lub 3KDD,
  - c) terenu 3MNW z terenów: 1KDL, 4KDL, 2KDD, 3KDD, 2KR lub 3KR,
  - d) terenu 4MNW z terenów: 1KDL, 4KDL, 4KR lub 5KR,
  - e) terenu 5MNW z terenów: 4KDL lub 5KR,
  - f) terenu 6MNW z terenów: 1KDL, 1KDD lub 5KDD,
  - g) terenu 7MNW z terenów: 1KDL, 2KDL, 1KDD lub 5KDD,
  - h) terenu 8MNW z terenów: 2KDL lub 4KDD,
  - i) terenu 9MNW z terenów: 1KDL, 2KDL lub 4KDD,
  - j) terenu 10MNW z terenów: 2KDL lub 3KDL,

- k) terenu 11MNW z terenu 2KDL,
  - l) terenu 12MNW z terenów: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR lub 10KR,
  - m) terenu 13MNW z terenu 2KDL,
  - n) terenu 14MNW z terenów: 3KDL lub 5KDL,
  - o) terenu 15MNW z terenów: 3KDL lub 5KDL,
  - p) terenu 16MNW z terenów: 3KDL, 6KDD lub 11KR,
  - r) terenu 17MNW z terenów: 1KDZ lub 4KDL,
  - s) terenu 18MNW z terenu 1KDD,
  - t) terenu 19MNW z terenów: 3KDL lub 6KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenach: 2MNW i 3MNW występują napowietrzne sieci elektroenergetyczne WN i SN z pasami ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;
- 4) w terenach: 3MNW, 17MNW, 19MNW ustala się realizację pompowni ścieków sanitarnych (orientacyjne lokalizacje oznaczone na rysunku planu) oraz sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych z nimi związanych;
- 5) w terenie 19MNW dopuszcza się realizację systemu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych niezwiązanego bezpośrednio z realizacją zabudowy z odprowadzeniem nadmiaru wód opadowych do wód powierzchniowych poza obszarem planu, na zasadach określonych w przepisach z zakresu gospodarowania wodami; dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej niezależnie od § 4 ust. 6 pkt 1 lit. d.

#### **§ 6. Tereny elementarne:**

- 1U – powierzchnia 1,33 ha;
- 2U – powierzchnia 0,71 ha;
- 3U – powierzchnia 0,48 ha;
- 4U – powierzchnia 1,35 ha.

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren usług.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 30%, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w wyznaczonych pasach korytarzy ekologicznych, oznaczonych na rysunku planu w terenach: 3U i 4U, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 3) dla terenów: 3U, 4U w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego obowiązują ustalenia w § 4 ust. 6 pkt 6 lit. d;
- 4) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

- 5) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 6;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 1,2.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu 1U z terenów: 1KDL lub 2KDD,
  - b) terenu 2U z terenów: 2KDL lub 1KDD,
  - c) terenu 3U z terenów: 1KDZ lub 3KDD,
  - d) terenu 4U z terenów: 1KDZ, 3KDD lub 1KR;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

#### **§ 7. Tereny elementarne:**

- 1US-ZN – powierzchnia 2,44 ha;
- 2US-ZN – powierzchnia 1,89 ha;
- 3US-ZN – powierzchnia 0,67 ha;
- 4US-ZN – powierzchnia 0,94 ha.

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren usług sportu i rekreacji lub zieleni naturalnej.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 70%, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w wyznaczonych pasach korytarzy ekologicznych, oznaczonych na rysunku planu, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 3) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego obowiązują ustalenia w § 4 ust. 6 pkt 6 lit. d.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 10% z zastrzeżeniem pkt 5;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) w terenie 2US-ZN obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej;
- 6) dopuszcza się lokalizację:
  - a) elementów wyposażenia parkowego,
  - b) obiektów sportu i rekreacji;
- 7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 6;
- 8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,2.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu 1US-ZN z terenu 4KDD,
  - b) terenu 2US-ZN z terenu 4KDD,

- c) terenu 3US-ZN z terenu 4KDD,
  - d) terenu 4US-ZN z terenu 4KDD;
- 2) dopuszcza się dostęp do terenu 2ZN poprzez teren 2US-ZN;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

#### **§ 8. Tereny elementarne:**

**1US-ZP** – powierzchnia 2,33 ha;

**2US-ZP** – powierzchnia 0,58 ha.

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 70%;
- 2) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się lokalizację:
  - a) elementów wyposażenia parkowego,
  - b) naziemnych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 6;
- 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,4.

##### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu 1US-ZP z terenów: 4KDL lub 2KDD,
  - b) terenu 2US-ZP z terenów: 4KDL, 2KDD lub 2KR;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie 1US-ZP:
  - a) występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się realizację zbiornika retencyjnego o brzegu uregulowanym naturalnie;
- 4) w terenie 2US-ZP:
  - a) występują napowietrzne sieci elektroenergetyczne WN i SN z pasami ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu niezależnie od § 4 ust. 6 pkt 1 lit. d.

#### **§ 9. Tereny elementarne:**

- 1IE – powierzchnia 0,01 ha;
- 2IE – powierzchnia 0,01 ha;
- 3IE – powierzchnia 0,01 ha;
- 4IE – powierzchnia 0,01 ha;
- 5IE – powierzchnia 0,02 ha;
- 6IE – powierzchnia 0,01 ha;
- 7IE – powierzchnia 0,01 ha;
- 8IE – powierzchnia 0,01 ha;
- 9IE – powierzchnia 0,01 ha.

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren elektroenergetyki.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Obowiązuje zieleń na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach.

**3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu 1IE z terenów: 1KDL lub 2KDD,
  - b) terenu 2IE z terenów: 2KDL lub 1KDD,
  - c) terenu 3IE z terenu 5KDD,
  - d) terenu 4IE z terenów: 3KDL lub 5KDL,
  - e) terenu 5IE z terenu 3KDL,
  - f) terenu 6IE z terenu 3KDD,
  - g) terenu 7IE z terenów: 4KDL lub 2KDD,
  - h) terenu 8IE z terenów: 1KDL lub 3KDD,
  - i) terenu 9IE z terenu 1KDL;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) część terenu 7IE znajduje się w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej WN, oznaczonym na rysunku planu.

**§ 10. Teren elementarny 1IW – powierzchnia 0,01 ha;**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren wodociągów.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Obowiązuje zieleń na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach.

**3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 3KDL z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się dojazd z terenu 1KPP;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

### **§ 11. Tereny elementarne:**

**1WS** – powierzchnia 0,02 ha;

**2WS** – powierzchnia 0,05 ha;

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren wód powierzchniowych śródlądowych – ciek Trawna.

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

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

#### **3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

1) obsługa komunikacyjna:

a) terenu 1WS z terenu 4KDD,

b) terenu 2WS z terenu 4KDD;

2) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

### **§ 12. Tereny elementarne:**

**3WS** – powierzchnia 0,12 ha;

**4WS** – powierzchnia 0,06 ha.

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren wód powierzchniowych śródlądowych – ciek Leszczyniec.

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

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

#### **3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

1) obsługa komunikacyjna:

a) terenu 3WS z terenów: 4KDL lub 3KDD,

b) terenu 4WS z terenów: 3KDD lub 1KR;

2) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

### **§ 13. Tereny elementarne:**

**1L** – powierzchnia 1,80 ha;

**2L** – powierzchnia 0,69 ha;

**3L** – powierzchnia 1,80 ha;

**4L** – powierzchnia 1,31 ha;

**5L** – powierzchnia 0,12 ha;

**6L** – powierzchnia 0,13 ha.

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren lasu.

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

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

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

Wszelkie działania na terenie lasu prowadzi się zgodnie z przepisami z zakresu ustawy o lasach.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu 1L z terenu 1KDL,
  - b) terenu 2L poprzez teren 1ZP,
  - c) terenu 3L poprzez teren 1ZN lub spoza obszaru planu,
  - d) terenu 4L z terenu 4KDD,
  - e) terenu 5L poprzez teren 1ZN lub spoza obszaru planu,
  - f) terenu 6L z terenu 1KDZ;
- 2) dopuszcza się dostęp do terenu 6ZN przez teren 3L;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

#### **§ 14. Tereny elementarne:**

- 1ZN – powierzchnia 4,51 ha;
- 2ZN – powierzchnia 1,62 ha;
- 3ZN – powierzchnia 0,15 ha;
- 4ZN – powierzchnia 2,44 ha;
- 5ZN – powierzchnia 1,10 ha;
- 6ZN – powierzchnia 0,08 ha;
- 7ZN – powierzchnia 0,15 ha.

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren zieleni naturalnej.

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

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

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

Zakazuje się zabudowy kubaturowej.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu 1ZN z terenów: 2KDL lub 4KDD,
  - b) terenu 2ZN poprzez teren 2US-ZN lub spoza obszaru planu,
  - c) terenu 3ZN z terenu 4KDL,
  - d) terenu 4ZN z terenów: 1KDL lub 3KDD,
  - e) terenu 5ZN z terenu 3KDL,
  - f) terenu 6ZN poprzez teren 1ZN i 3L lub spoza obszaru planu,
  - g) terenu 7ZN z terenu 1KDZ;
- 2) dopuszcza się dostęp do terenów: 3L, 5L i 6ZN poprzez teren 1ZN;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenach: 3ZN i 7ZN dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu niezależnie od § 4 ust. 6 pkt 1 lit. d;

- 5) w terenie 3ZN występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;
- 6) w terenie 4ZN występują napowietrzne sieci elektroenergetyczne WN i SN z pasami ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

**§ 15. Teren elementarny 1ZP – powierzchnia 4,89 ha;**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren zieleni urządzonej.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 80%, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na minimum 80% powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje teren zadrzewiony z uwzględnieniem istniejących drzew;
- 3) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura.

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

- 1) zakazuje się zabudowy kubaturowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) elementów wyposażenia parkowego,
  - b) placów zabaw,
  - c) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
  - d) wybiegu dla psów.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 2KDL lub 1KDD;
- 2) dopuszcza się dostęp do terenu 2L;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

**§ 16. Teren elementarny 1KDZ – (ul. Trzciniowa) – powierzchnia 2,44 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren drogi zbiorczej.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

**3. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu minimum 19,5 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, dwa pasy ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;
- 3) teren stanowi fragment trasy rowerowej;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 5) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych.

**§ 17. Tereny elementarne:**

**1KDL – (ul. Mokradłowa, ul. Deszczowa) – powierzchnia 1,09 ha;**

- 2KDL** – powierzchnia 1,07 ha;  
**3KDL** – (ul. Senna) – powierzchnia 0,92 ha;  
**4KDL** – powierzchnia 0,69 ha;  
**5KDL** – (ul. Nad Strumieniem) – powierzchnia 0,59 ha.

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren drogi lokalnej.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

**3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) 1KDL – minimum 8,8 m,
  - b) 2KDL – minimum 12 m,
  - c) 3KDL – minimum 10 m,
  - d) 4KDL – minimum 14,5 m,
  - e) 5KDL – minimum 12 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie 1KDL:
  - a) występuje kolektor deszczowy,
  - b) ustala się realizację sieci: wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) w terenie 2KDL ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 6) w terenie 3KDL:
  - a) występuje kolektor deszczowy,
  - b) ustala się realizację: kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 7) w terenie 4KDL:
  - a) występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu,
  - b) ustala się realizację sieci: gazowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 8) w terenie 5KDL ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

**§ 18. Tereny elementarne:**

- 1KDD** – (ul. Deszczowa) – powierzchnia 0,75 ha;  
**2KDD** – powierzchnia 0,36 ha;  
**3KDD** – (ul. Borowikowa) – powierzchnia 0,68 ha;  
**4KDD** – (ul. Deszczowa) – powierzchnia 0,78 ha;  
**5KDD** – (ul. Uroczysko) – powierzchnia 0,32 ha;  
**6KDD** – powierzchnia 0,35 ha.

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren drogi dojazdowej.

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

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

### **3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) 1KDD – minimum 12 m,
  - b) 2KDD – minimum 10 m,
  - c) 3KDD – minimum 10 m,
  - d) 4KDD – minimum 13 m,
  - e) 5KDD – minimum 12 m,
  - f) 6KDD – minimum 10 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie 1KDD:
  - a) występuje kolektor deszczowy;
  - b) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej SN oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) w terenie 2KDD:
  - a) występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu,
  - b) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 6) w terenie 3KDD:
  - a) występują napowietrzne sieci elektroenergetyczne WN i SN z pasami ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu,
  - b) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 7) w terenie 4KDD ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 8) w terenie 5KDD ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 9) w terenie 6KDD ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

### **§ 19. Tereny elementarne:**

**1KR** – powierzchnia 0,07 ha;

**2KR** – (ul. Trzciniowa) – powierzchnia 0,12 ha;

**3KR** – (ul. Choinkowa) – powierzchnia 0,16 ha;

**4KR** – (ul. Truskawkowa) – powierzchnia 0,10 ha;

**5KR** – (ul. Brzoskwiniowa) – powierzchnia 0,28 ha;

- 6KR** – powierzchnia 0,02 ha;
- 7KR** – powierzchnia 0,04 ha;
- 8KR** – (ul. Czereśniowy Sad) – powierzchnia 0,03 ha;
- 9KR** – powierzchnia 0,11 ha;
- 10KR** – powierzchnia 0,05 ha;
- 11KR** – (ul. Baziowa) – powierzchnia 0,25 ha.

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

#### **2. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) 1KR – minimum 8 m,
  - b) 2KR – minimum 7,5 m,
  - c) 3KR – minimum 6 m,
  - d) 4KR – minimum 5 m,
  - e) 5KR – minimum 8 m,
  - f) 6KR – minimum 6 m,
  - g) 7KR – minimum 6 m,
  - h) 8KR – minimum 6 m,
  - i) 9KR – minimum 7,8 m,
  - j) 10KR – minimum 7 m,
  - k) 11KR – minimum 8 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia;
- 3) tereny obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 5) w terenie 3KR:
  - a) część terenu znajduje się w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej SN, oznaczonym na rysunku planu,
  - b) występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

#### **§ 20. Teren elementarny 1KPP – powierzchnia 0,20 ha;**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren komunikacji pieszej.

##### **2. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu minimum 6,5 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: chodnik;
- 3) dopuszcza się dostęp do:
  - a) terenu IIW,
  - b) ogrodów działkowych położonych poza obszarem planu;

4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

#### **Rozdział 4** **Ustalenia końcowe**

**§ 21.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla wszystkich terenów objętych niniejszym planem.

**§ 22.** Grunty leśne posiadające zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne: zgoda Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego znak: WRiR-I.7151.19.2025.AK na przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa, projektowanych pod teren drogi zbiorczej.

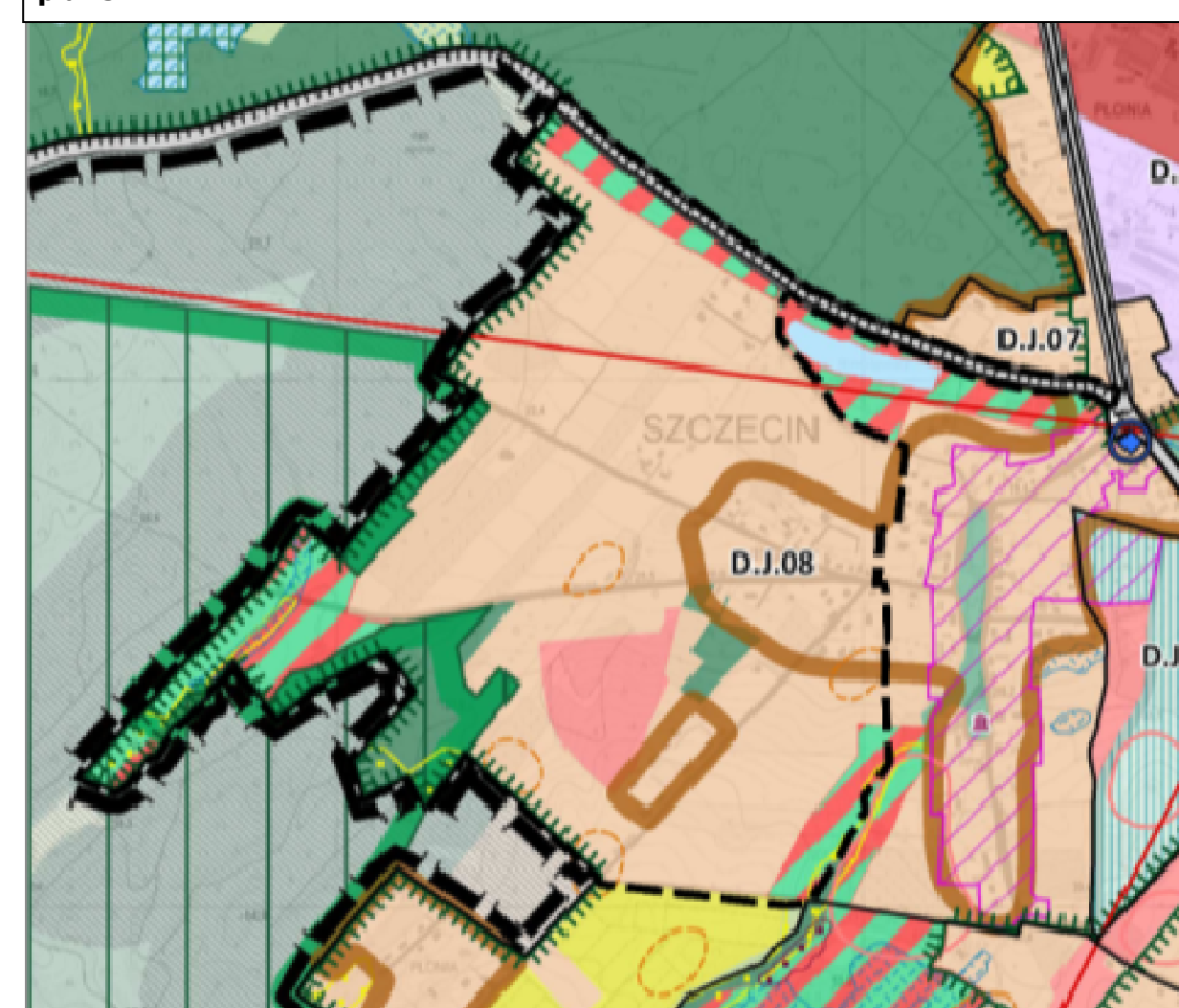
**§ 23.** Na obszarze objętym planem traci moc:

- 1) w części Uchwała Nr XLIII/543/98 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 lutego 1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin w obszarze dzielnicy Prawobrzeże w obszarze dotyczącym D.27 (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego Nr 10 poz. 61 z dnia 23 kwietnia 1998 r.);
- 2) w części Uchwała Nr XLIII/539/98 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 lutego 1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin na obszarze dzielnicy Prawobrzeże dotyczących ochrony stanowisk archeologicznych w obszarze dotyczącym D.58 (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego Nr 6 poz. 54 z dnia 6 kwietnia 1998 r.);

**§ 24.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

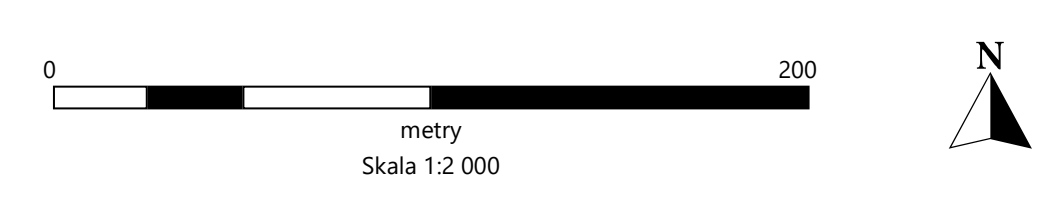
**§ 25.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Wyrwy ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania  
 Przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta  
 Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.) z oznaczeniem granic obszaru objętego  
 planem

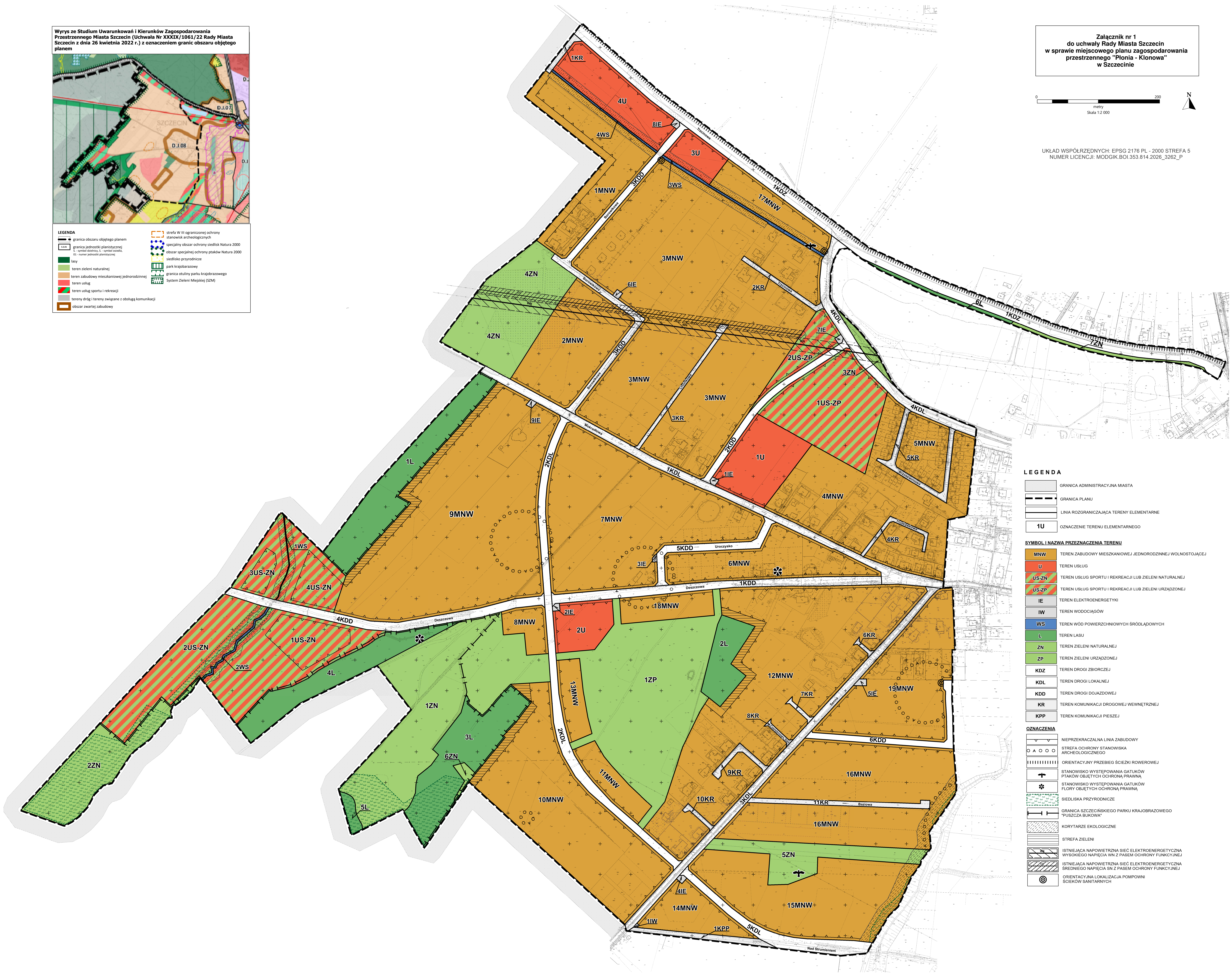


LEGENDA	
	granica obszaru objętego planem
	granica jednostki planistycznej
	strefa III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych
	specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000
	obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000
	siedliska przyrodnicze
	park krajobrazowy
	granica otuliny parku krajobrazowego
	system Zieleni Miejskiej (SZM)
	lasy
	teren zieleni naturalnej
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	teren usług
	tereny sportu i rekreacji
	tereny dróg i tereny związane z obsługą komunikacji
	obszar zwartej zabudowy

Załącznik nr 1  
 do uchwały Rady Miasta Szczecin  
 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania  
 przestrzennego "Płonia - Klonowa"  
 w Szczecinie



UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: EPSG 2176 PL - 2000 STREFA 5  
 NUMER LICENCJI: MODGIK.BOI.353.814.2026\_3262\_P



LEGENDA	
	GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA
	GRANICA PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
	OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
SYMBOL I NAZWA PRZEZNACZENIA TERENU	
	MNW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
	U TEREN USŁUG
	US-ZN TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB ZIELENI NATURALNEJ
	US-ZP TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
	IE TEREN ELEKTROENERGETYKI
	IW TEREN WODOCIĄGÓW
	WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH SRÓDLĄDOWYCH
	L TEREN LASU
	ZN TEREN ZIELENI NATURALNEJ
	ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	KDZ TEREN DROGI ZBIORCZEJ
	KDL TEREN DROGI LOKALNEJ
	KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
	KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
	KPP TEREN KOMUNIKACJI PIESZEJ
OZNACZENIA	
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	STREFA OCHRONY STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
	ORIENTACYJNY PRZEBIEG ŚCIEŻKI ROWEROWEJ
	STANOWISKO WYSTĘPOWANIA GATKÓW PTAKÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ PRAWNĄ
	STANOWISKO WYSTĘPOWANIA GATKÓW FLORY OBJĘTYCH OCHRONĄ PRAWNĄ
	SIEDLISKA PRZYRODNICZE
	GRANICA SZCZECIŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO "PUŚCZA BUKOWIA"
	KORYTARZE EKOLOGICZNE
	STREFA ZIELENI
	ISTNIEJĄCA NAPIETRZNA SIĘĆ ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA WN Z PASEM OCHRONY FUNKCYJNEJ
	ISTNIEJĄCA NAPIETRZNA SIĘĆ ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA ŚN Z PASEM OCHRONY FUNKCYJNEJ
	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA POMPOWNI ŚCIEKÓW SANITARNYCH

**Załącznik nr 2**  
**do uchwały Nr ...../...../....**  
**Rady Miasta Szczecin**  
**z dnia .....2026 r.**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

**§ 1. 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, ze zm.) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

1) inwestycje w zakresie przebudowy i budowy układu komunikacyjnego:

- a) 1KDZ – budowa odcinka drogi zbiorczej,
- b) 2KDL – budowa drogi lokalnej,
- c) 4KDL – budowa drogi lokalnej,
- d) 5KDL – budowa drogi lokalnej,
- e) 1KDD – budowa drogi dojazdowej,
- f) 2KDD – budowa drogi dojazdowej,
- g) 3KDD – budowa drogi dojazdowej,
- h) 4KDD – budowa drogi dojazdowej,
- i) 5KDD – budowa drogi dojazdowej,
- j) 6KDD – budowa drogi dojazdowej,
- k) 1KPP – budowa chodnika.

2) inwestycje w zakresie rozbudowy i budowy sieci infrastruktury inżynierskiej:

- a) 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 5KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD – rozbudowa systemów zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i zagospodarowania wód opadowych,
- b) 3KDL, 4KDL – rozbudowa systemów odprowadzenia ścieków i zagospodarowania wód opadowych,
- c) 4KDL, 3KDD – budowa podczyszczalni wód opadowych,
- d) 1IW – budowa pompowni wody,
- e) 3MNV, 17MNV, 19MNV – budowa pompowni ścieków sanitarnych.

**3.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, a także ze środków zewnętrznych.

**Załącznik nr 3**  
**do uchwały ...../.../...**  
**Rady Miasta Szczecin**  
**z dnia ..... 2026 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

**§ 1.** Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Płonia – Klonowa” w Szczecinie wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 09.02.2026 r. do 02.03.2026 r.

**§ 2.** W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 17.03.2026 r. wniesiono 39 pism z uwagami.

**§ 3.** Uwagi wniesione do projektu planu nieuwzględnione w całości lub w części:

**1) Treść uwag – 23 pisma:**

1. Wnioskowano o skorygowanie zapisów ustaleń szczegółowych projektu planu dotyczących terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej w brzmieniu: budynki kryte dachami stromymi z okapem na wysokości maksymalnie 4,5 m lub dachami płaskimi, poprzez nadanie im następującej treści: budynki kryte dachami stromymi z okapem na wysokości maksymalnie 5,5 m lub dachami płaskimi. Dodatkowo wniesiono o wprowadzenia zapisów różnicujących maksymalną wysokość okapu w zależności od rodzaju dachu, tj.: do 4,5 m dla budynków z dachem stromym dwuspadowym, do 5,5 m dla budynków z dachem stromym wielospadowym.

2. Wniesiono również, aby minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej wynosiła min. 600 m<sup>2</sup>.

**Rozstrzygnięcie:** uwagi nieuwzględnione częściowo

**Uzasadnienie:** Uwaga uwzględniona w zakresie podniesienia wysokości okapu do wartości 5,5 m dla budynków ze stromym dachem, bez różnicowania formy dachu. Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmniejszenia limitu minimalnej powierzchni działki budowlanej do 600 m<sup>2</sup> z powodu położenia obszaru planu w peryferyjnej części miasta, w której dąży się do zmniejszenia intensyfikacji zabudowy i utrzymania odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

**2) Treść uwagi – 1 pismo:**

1. Wniesiono o utrzymanie przeznaczenia działki nr 41/57, tj. utrzymanie jej budowlanego przeznaczenia mieszkaniowo- jednorodzinne wolnostojącego zgodnie z wyłożonym projektem mpzp;

2. Wniesiono o utrzymanie przebiegu terenów komunikacji 1KDD i 1KDL bez zmian kosztem działki nr 41/57, w szczególności bez włączania tej działki (ani jej części) do terenów dróg/komunikacji;

3. Wniesiono się o nieuwzględnianie ewentualnych uwag, które zmierzałyby do wyznaczenia drogi lub pasa drogowego na działce 41/57.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo

**Uzasadnienie:** Uwaga uwzględniona w części dotyczącej przeznaczenia działki nr 41/57 na zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany przebiegu terenów komunikacji ze względu na konieczność poprawnego wykonania skrzyżowania drogowego,

na cel drogi publicznej przeznaczają się skrajny narożnik działki nr 41/57 o powierzchni 36 m<sup>2</sup> (5% powierzchni działki).

### 3) Treść uwagi – 1 pismo:

Wniesiono o zmianę maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy z 1,2 na 0,6, zmianę maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z 18% na 16,5%. Wykreślenie z ustaleń planu zapisu: w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, dla działek istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu mniejszych niż 700 m<sup>2</sup> dopuszcza się zwiększenie maksymalnego udziału pow. zabudowy do 20%. Wykreślenie z ustaleń planu zapisu o maksymalnej wysokości zabudowy mieszkaniowej: 7 m, 2 kondygnacje nadziemne, dla budynków krytych dachami płaskimi,

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Uwaga nieuwzględniona dla proponowanych parametrów zabudowy. Przyjmuje się w planie nieznacznie wyższą wartość maksymalnej powierzchni zabudowy (do 18% zamiast postulowanych 16,5 %), dopuszcza się zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do 20% dla działek istniejących w dniu wejścia w życie planu o powierzchni niższej niż 700m<sup>2</sup>.

Przyjmuje się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do funkcji usługowej o wartości 1,2, ustalając jednocześnie maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,4 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dominującej w strukturze planowanego zespołu zabudowy. Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i stromych w obszarze całego planu z uwagi na zrealizowane obiekty uwzględniające swobodny wybór współczesnych form zabudowy jednorodzinnej.

Tak modelowane wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu przyjmuje się ze względu na znaczące oddalenie osiedla od centrum miasta, przy granicy gminy.

### 4) Treść uwagi – 5 pism:

1. Wniesiono o zmianę przebiegu fragmentu drogi o oznaczeniu 2KDL na gruntach prywatnych pomiędzy ul. Deszczową a ul. Mokradłową i poprowadzenia poza działkami uwagodawcy lub ostatecznie równoległe do istniejącego, łanowego podziału działek.

2. Wniesiono o zmianę przebiegu drogi 2KDL przy zbiegu tej drogi z ulicą Senną, w taki sposób, aby możliwy był bardziej korzystny dla uwagodawcy podział działki rolnej na działki budowlane.

3. Wniesiono, aby minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych wynosiła min. 600 m<sup>2</sup>.

4. Wniesiono o dopuszczenie możliwości zagospodarowania terenów elementarnych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na usługi sportu i rekreacji.

**Rozstrzygnięcie:** uwagi nieuwzględnione częściowo

**Uzasadnienie:** Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany przebiegu układu drogowego. Wypracowany w projekcie planu układ drogowy jest optymalny do obsługi komunikacyjnej całkowicie nowego zespołu zabudowy jednorodzinnej – w terenie niezabudowanym o porolniczej łanowej strukturze władania, na podstawie której nie można wykształcić poprawnego układu komunikacyjnego. Ustalenia przyjęte w planie starają się równoważyć interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych, w celu poprawy standardu zamieszkania oraz bezpieczeństwa, jak również konieczność obsługi nowych terenów inwestycyjnych drogami gminnymi. Planowane zmiany są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin oraz zgodne z licznymi wnioskami, w tym o zmianę przeznaczenia terenów rolnych na cele budowlane.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmniejszenia limitu minimalnej powierzchni działki budowlanej do 600 m<sup>2</sup> z powodu położenia obszaru planu w peryferyjnej części miasta, w której dąży się do zmniejszenia intensyfikacji zabudowy i utrzymania odpowiedniego udziału powierzchni

biologicznie czynnej. Uwaga względnie w zakresie dopuszczenia usług sportu i rekreacji na terenach o docelowej funkcji zabudowy jednorodzinnej.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia ..... 2026 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Płonia – Kłonowa” w Szczecinie ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.**

## Uzasadnienie

### do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Płonia – Klonowa” w Szczecinie

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Płonia – Klonowa” w Szczecinie zostało zainicjowane uchwałą Nr VII/94/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 18 kwietnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Płonia – Klonowa” w Szczecinie zmienioną uchwałą Nr II/8/24 z dnia 28 maja 2024 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Płonia – Klonowa” w Szczecinie.

#### 1. Informacje ogólne

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 111,23 ha, położony w dzielnicy Prawobrzeże na osiedlu Płonia – Śmierdnica – Jezierzycy. Obszar planu ograniczony jest: od północy ul. Trzciniową, od południa ul. Nad Strumieniem, od zachodu terenami lasów w graniach Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” położonymi w gminie Stare Czarnowo, od wschodu z zapleczem parceli mieszkalnych zabudowy przy ul. Klonowej.

Obszar, dla którego przystąpiono do sporządzenia nowego miejscowego planu jest objęty na nieznacznym fragmencie w części północnej i zachodniej obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego D.27.

Przedmiotem ustaleń planu są tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, usług, usług sportu i rekreacji, wód powierzchniowych śródlądowych, lasów, zieleni naturalnej, zieleni urządzonej, komunikacji oraz infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjne urządzenia sieciowe.

Celem sporządzenia planu jest uzyskania regulacji planistycznych umożliwiających racjonalny rozwój osiedla na terenach porolniczych z inwestowaniem w zabudowę jednorodziną wolnostojącą przy zachowaniu wartościowych elementów środowiska przyrodniczego.

Ustalone funkcje oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu odpowiadają potrzebom gospodarczym i społecznym, są zgodne z kierunkiem rozwoju miasta przyjętym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina.

Po analizie stanu władania w obszarze planu stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów, tym samym nie określono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości (wynikających z art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), w związku z tym nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości (wynikających z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Gmina nie planuje podjęcia działań związanych z procedurą scalania i podziału nieruchomości.

#### 2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

##### 2.1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Zapewnienie ład przestrzennego realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne, w tym:

1) ustalenie sposobu realizacji zabudowy z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań architektoniczno-krajobrazowych,

2) ustalenie udziału minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w zależności od planowanego zainwestowania, mieszczącej się w przedziale od 30% do 90% powierzchni działki budowlanej,

3) ustalenie udziału maksymalnej powierzchni zabudowy w przedziale od 10% do 40% powierzchni działki budowlanej,

4) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy do maksymalnie 12 m,

- 5) ustalenie o przekryciu formy dachu: dachy o dowolnej geometrii, dachy płaskie i dachy strome,
- 6) ustalenie linii zabudowy w nawiązaniu do istniejących obiektów budowlanych,
- 7) ustalenie nadziemnej intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 1,2,
- 8) ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o wartości 700 m<sup>2</sup>.
- 9) wykształceniu nowego układu drogowego okalającego dotychczasowy niewystarczający w stosunku do planowanej zabudowy charakterystyczny trójpałcowy układ dróg służący w przeszłości do obsługi gruntów rolnych. Wytyczne nowych dróg ma istotne znaczenie dla układu przestrzennego osiedla oraz dla prawidłowego funkcjonowania projektowanych funkcji w granicach planu. Wyznaczone w planie trasy dróg publicznych są niezbędne dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej nowych terenów inwestycyjnych zgodnie z warunkami technicznymi jakim podlegają i nie jest możliwe poprowadzenie dróg publicznych w innym miejscu. Ponadto drogi publiczne powinny być z racji swojej funkcji drogami przelotowymi powiązаны z zewnętrznym układem dróg publicznych.

## **2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe**

W granicach obszaru planu występuje krajobraz równinny, otwarty w otoczeniu lasu. Częściowo obszar planu położony jest w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, fragmenty na pd.-zach. części planu zlokalizowane są w granicach samego parku.

Na wschód od terenu planu (poza jego granicami) położona jest dawna wieś (na planie tzw. okolnicy) z zachowanym układem przestrzennym chronionym strefą ochrony historycznych struktur przestrzennych z kościołem ryglowym w centrum, wpisanym do rejestru zabytków.

Nieznaczna część obszaru planu została wskazana w Audycie Krajobrazowym Województwa Zachodniopomorskiego jako krajobrazy priorytetowe – krajobraz leśny położony wzdłuż doliny rzeki Płoni i Puszcza Bukowa. Dla krajobrazu leśnego położonego wzdłuż doliny rzeki Płoni w Audycie rekomendowano wykształcenie stref ekotonowych na granicach lasu, ograniczenie możliwości wygradzania terenu i sytuowania budynków od ściany lasu w celu zachowania pasa ochronnego pomiędzy nowo sytuowaną zabudową a granicą lasu oraz odpowiednie wkomponowanie projektowanych szlaków komunikacyjnych w otaczający krajobraz, z uwzględnieniem przejść dla zwierząt. W celu realizacji powyższych rekomendacji ustalono nieprzekraczalnie linie zabudowy w odległości 12 m od ściany lasu z jednoczesnym wyznaczeniem pomiędzy zabudową a lasem strefy zieleni jako obszaru zagospodarowanego zielenią zróżnicowaną pod względem gatunkowym i wysokościowym, z wyłączeniem inwazyjnych gatunków obcych. Rekomendowano również w odniesieniu do obszarów przeznaczonych pod zabudowę dążenie do jak najniższej intensywności zabudowy i zachowania istniejącej zieleni wysokiej, co uzyskano poprzez ustalenie wskaźników zabudowy odpowiednich dla położenia obszaru planu w peryferyjnej części miasta, w której celem jest zmniejszenie intensyfikacji zabudowy i utrzymanie odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Dla krajobrazu Puszcza Bukowa rekomenduje się ograniczenie przekształcania gruntów leśnych na cele nieleśne a także ograniczenie sposobu użytkowania terenu w granicach jednostki krajobrazowej oraz ograniczenie rozwoju zabudowy mieszkaniowej. W planie miejscowym rekomendacje te zostały wypełnione poprzez utrzymanie terenu lasu, objęcie funkcją zieleni naturalnej, wód powierzchniowych i usług sportu i rekreacji lub zieleni naturalnej obszarów innych niż las w obrębie jednostki krajobrazowej.

W planie określono zagadnienia występujące w jego obszarze, co pozwoliło na ustalenie takich parametrów i warunków zagospodarowania i zabudowy terenu, które nie kolidują z istniejącymi uwarunkowaniami.

Znaczna część obszaru opracowania jest niezainwestowana, dla której projekt planu wskazuje nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, tereny pod usługi oraz tereny zieleni urządzonej i naturalnej oraz sportu i rekreacji wraz z nową infrastrukturą techniczną. Wartości uwzględnione w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego tj. wymagania ładu przestrzennego to m. in. walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych; prawo własności, jak też

potrzeby interesu publicznego. Wyznaczenie zgodnie ze Studium nowych terenów inwestycyjnych skutkowało wymuszeniem wskazania odpowiedniego układu komunikacyjnego, w tym nowych dróg publicznych.

### **2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Obszar objęty planem miejscowym „Płonia – Klonowa” w całości znajduje się w obszarze specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH320020. Częściowo obszar objęty planem znajduje się w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, natomiast zachodnie oraz południowo-zachodnie fragmenty znajdują się w granicach Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”. W granicach objętych planem, na terenach graniczących z lasami Puszczy Bukowej w południowo-zachodniej części, a także w części wschodniej, w dolinie ciekun Leszczyniec występują siedliska przyrodnicze. Należą do nich płaty żyznych siedlisk leśnych – łągów olszowych, grądów i żyznych buczyn. Dostępna dokumentacja przyrodnicza (Waloryzacja przyrodnicza województwa zachodniopomorskiego, Waloryzacja przyrodnicza miasta Szczecin oraz opracowanie ekofizjograficzne) wskazują na występowanie chronionych gatunków flory i fauny.

W obszarze planu występują wody powierzchniowe – ciek Leszczyniec i ciek Trawna. Na obszarze planu występują także powyrobiskowe zbiorniki wodne oraz rowy wodne. W celu stworzenia systemu retencyjnego działającego w sposób efektywny i bezpieczny, poza regulacjami planistycznymi dotyczącymi wód powierzchniowych, wprowadzono także zapisy szczegółowo określające gospodarkę wodno-ściekową. Dzięki integracji ustaleń ekologicznych i inżynierskich, stworzono podstawy do gospodarowania przestrzenią w sposób przyjazny środowisku, efektywny i odpowiadający na obecne wyzwania wynikające ze zmian klimatu (m.in. nawalne deszcze, powódzie, susze). Prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej w oparciu o istniejące i nowe sieci powinno wyeliminować ryzyko powstawania zanieczyszczeń zasobów wód powierzchniowych i podziemnych.

W granicach obszaru planu występują grunty rolne. Grunty rolne położone w granicach administracyjnych miast, zgodnie z art. 10a Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie podlegają obowiązkowi uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. Niewielki fragment gruntu leśnego w północnej części obszaru planu uzyskał zgodę Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego (pismo WRiR-I.7151.19.2025.AK) na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne. Pozostałe grunty leśne występujące w granicach planu zachowano jako tereny leśne.

W ustaleniach planistycznych zawarte zostały rygory wynikające z obowiązujących planów ochrony dla poszczególnych powierzchniowych form ochrony przyrody. Ustalenia planu dają możliwość przeprowadzenia urbanizacji terenów porolnych w sposób efektywny i spójny, przy jednoczesnej ochronie wartościowych komponentów środowiska. Realizacja nowej zabudowy i zagospodarowania niewątpliwie wymagać będzie ingerencji w dotychczasowe ukształtowanie terenu i właściwości podłoża, wiązać się będzie również z częściową likwidacją istniejącej flory, będącej siedliskiem życia fauny. Realizacja ustaleń w zakresie ochrony i kształtowania środowiska pozwoli m.in. na ograniczenie miejscowych, niekorzystnych oddziaływań wynikających z realizacji funkcji ustalonych w planie oraz na zachowanie enklaw terenów zadrzewionych (poprzez funkcję zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, lasów i wyznaczenie stref zieleni), a także ograniczy antropopresję na tereny podlegające ochronie występujące w bezpośrednim sąsiedztwie planu.

### **2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W obszarze planu występują strefy ochrony stanowisk archeologicznych. Przed rozpoczęciem inwestycji związanych z prowadzeniem prac ziemnych obowiązuje określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych zgodnie z przepisami z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

### **2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami**

W planie zabezpieczono potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową

w ilości uzależnionej od funkcji terenu. Plan dopuszcza możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej, pochylni zapewniających dostęp do lokali dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie ochrony ppoż. zabezpieczono poprzez bezpośredni dostęp terenu objętego planem do dróg publicznych o odpowiednich parametrach jezdni i chodników, umożliwiającym swobodny dojazd dla służb ratowniczych.

## **2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni**

Ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną miasta, wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.), utrwalając wartości przestrzenne i funkcjonalne oraz stwarzając warunki do uzupełnienia zabudowy.

Walory ekonomiczne przestrzeni wynikają w dużej mierze z realizacji ustaleń planu:

– przyczyni się do rozwoju w sposób uporządkowany mieszkalnictwa jednorodzinnego w południowej części miasta, rozwoju funkcji mieszkalnej jednorodzinnej o niskim wskaźniku intensywności zabudowy, pozwalającym na rozwój indywidualnych form budownictwa w otoczeniu lasów Puszczy Bukowej.

– pozwoli na racjonalną gospodarkę gruntami, maksymalne wykorzystanie przestrzeni w terenach enklaw zabudowy usługowej,

– ustalenia przyjęte w planie starają się równoważyć interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych, w celu poprawy standardu zamieszkania oraz bezpieczeństwa, jak również konieczność obsługi nowych terenów inwestycyjnych drogami gminnymi. Skutkować może to koniecznością wykupu części nieruchomości prywatnych. Ze względu na konieczność zajęcia gruntów prywatnych w planie, jej właścicielowi przysługuje prawo do wystąpienia z wnioskiem o odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę albo roszczenie o wykup nieruchomości lub jej części, możliwe jest też zrealizowanie roszczeń poprzez zaoferowanie przez gminę nieruchomości zamiennej.

## **2.7. Prawo własności**

W granicach planu znajdują się w przeważającej większości grunty prywatne, stanowiące własność lub w wieczystym użytkowaniu (60%) i grunty Gminy Miasta Szczecin i instytucji (40%).

Przy sporządzaniu ustaleń planu uwzględnia się w większości potrzeby właścicieli nieruchomości wyrażone we wnioskach i uwagach złożonych w trackie wyłożenia do publicznego wglądu.

Kształtowanie polityki przestrzennej gminy nie może odbywać się w sposób dowolny, a ingerencja w sferę prawa własności musi zatem pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się w akcie prawa miejscowego określone ograniczenia. Skala ingerencji w prawo własności prywatnych nie jest w istocie nadmierna, nierzeczywista i nieproporcjonalna w stosunku do celów, dla osiągnięcia których plan wprowadza kwestionowane ograniczenia, a poza tym znajduje uzasadnienie w potrzebach interesu publicznego. Planowane zmiany są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz zgodne z licznymi wnioskami, w tym o zmianę przeznaczenia terenów rolnych na cele budowlane.

## **2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

W obszarze planu nie występują obiekty obrony cywilnej. W planie dopuszcza się realizację obiektów zbiorowej ochrony i infrastruktury, bez względu na ustalenia planu. Ze względu na zadania obrony cywilnej w budynkach usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) – pomieszczeniach kondygnacji położonych poniżej poziomu gruntu, należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku.

## **2.9. Potrzeby interesu publicznego**

Ustalenia planu zachowują charakter osiedla w zakresie walorów architektonicznych, krajobrazowych i przyrodniczych. Uzupełnienie pod określonymi rygorami planu istniejącej struktury osiedla zapewni optymalne warunki zamieszkania.

Plan dąży do poprawy ładu przestrzennego i zaspokajania dobra publicznego przez uniemożliwienie wprowadzenia elementów zagospodarowania zakłócających walory krajobrazowe obszaru oraz uwzględnienie celów związanych z ochroną środowiska. Realizacja ustaleń planu działać będzie na rzecz dobra publicznego, zarówno w wymiarze lokalnym, jak i ogólnym, wszystkich mieszkańców miasta.

Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że realizacja ustaleń planu będzie skutkowała utrzymaniem dobrej jakości życia mieszkańców.

#### **2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Z uwagi na potrzeby interesu publicznego konieczne jest zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej poprzez wydzielenie i budowę nowych dróg publicznych oraz modernizację i poszerzenie części istniejących dróg. Pasy drogowe zapewniają możliwość realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej, obsługującej tereny istniejącego oraz planowanego zainwestowania, w tym rozwoju nowych funkcji mieszkalnych i usług, co znacznie poprawi obsługę mieszkańców, zapewniając właściwy standard zamieszkania.

W planie określono zasady rozbudowy i modernizacji istniejącej oraz budowy nowej infrastruktury technicznej (w tym sieci szerokopasmowych) niezbędnej dla funkcjonowania przewidywanej zabudowy. Plan ustala zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków sanitarnych oraz obsługę telekomunikacyjną w oparciu o sieci uzbrojenia w obszarze oraz poza obszarem planu. W planie wprowadzono obowiązek stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania (nie dotyczy terenów infrastruktury i komunikacji), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych) oraz dopuszczenie opóźnionego odprowadzenia do kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych, rowów wodnych lub systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), których zagospodarowanie określone powyżej nie było możliwe. Ponadto w planie dopuszczono budowę niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód oraz określono zasady realizacji odnawialnych źródeł energii.

#### **2.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

Zgodnie z procedurą formalno-prawną sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego udział społeczeństwa w tworzeniu projektu planu zapewniony został poprzez:

- 1) ogłoszenie w prasie lokalnej o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków do planu,
- 2) zapoznanie się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu,
- 3) udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w planie,
- 4) możliwość składania uwag do planu.

Na stronach internetowych Biura Planowania Przestrzennego Miasta i Urzędu Miasta Szczecin (BIP) oraz w ogłoszeniu prasowym zawiadomiono o terminie podjęcia uchwały o sporządzeniu planu i terminie składania wniosków. Na stronach internetowych Biura Planowania Przestrzennego Miasta i Urzędu Miasta Szczecin (BIP) udostępniono projekt planu w procedurze wyłożenia do publicznego wglądu, zwiększając tym samym dostęp mieszkańców do informacji i bieżący udział w procesie sporządzania projektu planu. Na każdym etapie procedury formalno-prawnej osoby zainteresowane

mogły kontaktować się bezpośrednio z Zespołem projektowym w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, ul. Szymanowskiego 2.

### **2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Procedura planistyczna została przeprowadzona zgodnie z wymogami ustawowymi. Jednostką sporządzającą projekt planu było Biuro Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, które zapewniło możliwość bezpośredniego kontaktowania się zainteresowanych w sprawach związanych z procedurą i przedmiotem planu z zespołem projektowym. W opracowaniu projektu planu mieli możliwość uczestniczenia mieszkańcy miasta i rada osiedla. Informacje o prowadzonej procedurze planistycznej kierowane były do wszystkich jednostek samorządowych. Projekt planu miejscowego analizowany był przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną i komisje stałe Rady Miasta Szczecin. W siedzibie Biura odbyło się wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu. Dyskusja publiczna odbyła się za pomocą środków porozumiewania się na odległość na platformie ZOOM.

Projekt planu wraz z opracowaniami sporządzonymi na potrzeby planu był udostępniony do wglądu dla osób zainteresowanych, co pozwoliło na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania.

### **2.13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Część obszaru planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, która zapewnia wystarczającą ilość wody i jej odpowiednią jakość do celów zaopatrzenia ludności. Zaopatrzenie w wodę nowych inwestycji będzie możliwe w oparciu o istniejącą sieć w ramach jej rozbudowy i modernizacji.

### **2.14. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska**

W granicach planu miejscowego nie przewiduje się realizacji zakładu stwarzającego zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Ustalenia planu ograniczają możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. W granicach planu nie przewidziano terenów składowania, przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych. Wykluczenie z zagospodarowania przestrzennego obszaru tego rodzaju inwestycji służy ochronie zdrowia ludzkiego i środowiska oraz ograniczeniu negatywnych skutków działalności antropogenicznej.

### **2.15. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej**

Ustalenia planu miejscowego nie dotyczą zagadnienia kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz rozwoju produkcji rolniczej.

## **3. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 3 uopizp.**

Ustalając przeznaczenie terenu i określając sposób zagospodarowania oraz korzystania z terenu, analizowano wnioski złożone do sporządzanego planu. Ostatecznie przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają ochronę wartościowego stanu istniejącego zagospodarowania terenu, a także określają zakres możliwych zmian w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu.

## **4. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 4 uopizp.**

Ustalenia projektu planu umożliwiają zagospodarowanie nieruchomości z bezpośrednim dostępem do istniejących oraz projektowanych dróg publicznych, część obszaru znajduje się w zasięgu istniejących sieci inżynierskich. Plan umożliwia zagospodarowanie terenu w sposób uwzględniający wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią.

## **5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2) oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

Rozwiązania przyjęte w planie są zgodne z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin i miejscowych planów

zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr XLI/1128/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 czerwca 2022 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin).

Zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zapewniono dostępność i możliwość zapoznania się każdej osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla niej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści projektu planu miejscowego, w szczególności:

- a) w zakresie dostępności architektonicznej,
- b) w zakresie dostępności cyfrowej,
- c) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

#### **6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Płonia – Klonowa” w Szczecinie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Po stronie dochodowej przewiduje się wpływy budżetowe z tytułu sprzedaży gruntów, podatków i opłat lokalnych, opłaty planistycznej i adiacenckiej.

#### **7. Podsumowanie**

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.