

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Skolwin – Przęsocińska, Karpacka" 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) 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 poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXI/402/04 Rady Miasta Szczecina z dnia 25 maja 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin – Przęsocińska, Karpacka” w Szczecinie oraz uchwałą Nr XXIV/504/04 z dnia 26 lipca 2004 roku zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin – Przęsocińska, Karpacka” 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 „Skolwin – Przęsocińska, Karpacka” w Szczecinie na obszarze osiedla Skolwin i Stołczyn, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 266,09 ha, ograniczony ul. Inwalidzką, terenem zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulicy Inwalidzkiej, ul. Karpacką, ul. Stołczyńską, terenem zabudowy mieszkaniowej przy ul. Ceglówka, ul. Orną, strumieniem Skolwinka. Od zachodu teren graniczy z gminą Police.

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

4. Przedmiotem ustaleń planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, tereny usług, tereny usług edukacji, tereny usług sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni naturalnej, tereny ogrodów działkowych, tereny lasu, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, tereny komunikacji, tereny elektroenergetyki i infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu i inżynierskie urządzenia sieciowe.

5. Integralną część uchwały stanowi:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin – Przęsocińska, Karpacka” w Szczecinie, 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 dn. 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 oraz wydzielienia wewnętrzne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) MNW-ZP – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zieleni urządzonej;
- 4) U – teren usług;
- 5) UE – teren usług edukacji;
- 6) US-ZP – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 7) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 8) ZN – teren zieleni naturalnej;
- 9) ZD – teren ogrodów działkowych;
- 10) L – teren lasu;
- 11) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 12) tereny komunikacji drogowej publicznej:
 - a) KDZ – teren drogi zbiorczej,
 - b) KDL – teren drogi lokalnej,
 - c) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 13) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 14) KOR – teren placu;
- 15) IE – teren elektroenergetyki;
- 16) I – teren infrastruktury technicznej.

3. Ustala się symbole wydzieleń wewnętrznych w planie: 1.1U, 1.1WS, 1.2WS, 1.3WS, 1.4L, 1.5L, 1.6L, 1.7L, 1.8I, 1.9I, 1.10I, 1.11I, 2.1ZP, 2.1L, 2.2L, 2.3L, 2.4L, 2.5ZP, 3.1ZP, 3.1ZN, 3.1L, 4.1ZP, 5.1MNW, 6.1ZP, 8.1ZN, 11.1ZN, 21.1ZP, 21.2ZN, 32.1ZN, 34.1ZN, 35.1ZN, 35.2I.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

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

§ 3. 1. 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) **brzeg naturalny** – obszar przy linii brzegu, kształtowany przez naturalne procesy środowiskowe;
- 3) **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;
- 4) **ciąg pieszy** – trasa przeznaczona do komunikacji pieszej, wskazana niezależnie od terenów komunikacji;
- 5) **dach płaski** – dach o połaciach głównych pochylonych pod kątem nie większym niż 12°;
- 6) **dach stromy** – różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 20°;
- 7) **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;
- 8) **kompozycja obiektu** – układ, artykulacja i sposób opracowania eksponowanych elewacji (rozmieszczenie, kształt otworów ze stolarką, elementy programu architektoniczno-estetycznego: detale, rodzaj wykończenia elewacji, zasady kolorystyki itp.) oraz forma dachu;
- 9) **kompozycja zespołu zabudowy** – układ ulic, placów, budynków i zieleni o czytelnych cechach, na które składają się: linie zabudowy, wysokości zabudowy, kształty dachów i zwieńczenia budynków, nawierzchnie;
- 10) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę do których zalicza się m.in.: ambrozię bylicolistną, barszcz Mantegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
- 11) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 12) **obiekt o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony ustaleniami planu;
- 13) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 14) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 15) **program zieleni uzupełniającej** – zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych i 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;
- 16) **strefa ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej** – układ przestrzenny o wysokim stopniu zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej lub ruralistycznej z występującymi obiektami i obszarami o wartościach zabytkowych;
- 17) **szpaler** – regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;

- 18) **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;
- 19) **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;
- 20) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wysokości 130 cm:
 - minimum 50 cm: bez koralowy, cis pospolity, jałowiec pospolity, kruszyna pospolita, rokitnik zwyczajny, szakłak pospolity, trzmielina,
 - minimum 100 cm: bez czarny, cyprysik, czeremcha zwyczajna, czereśnia, głóg, jabłoń, jarząb pospolity i szwedzki, leszczyna pospolita, żywotnik zachodni,
 - minimum 150 cm: grusza, klon polny, magnolia drzewiasta, 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 szypułkowy, wierzba pięciopęcikowa,
 - minimum 250 cm: daglezja, iglicznia, jesion wyniosły, jodła pospolita, kasztanowiec zwyczajny, klon jawor, klon zwyczajny, leszczyna turecka, modrzew, olsza czarna, perełkowiec, sosna czarna i zwyczajna, świerk pospolity,
 - minimum 300 cm: buk zwyczajny, dąb bezszypułkowy i szypułkowy, lipa, platan, topola biała, wierzba biała i krucha,
 - minimum 350 cm: inne gatunki topoli niż wymienione wyżej;
- 21) **zieleń urządzona** – zespół zieleni stanowiący skomponowaną strukturę przestrzenną;
- 22) **zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy** – teren zieleni urządzonej, zlokalizowany w min. 50% na powierzchni ziemi, dostępny dla wszystkich mieszkańców nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie, wyposażony w urządzenia rekreacyjne, wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych, w tym plac zabaw i siłownię plenerową oraz zróżnicowaną gatunkowo zieleń niską, średnią i wysoką usytuowaną na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach; obowiązuje minimalna powierzchnia jednego zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego 200 m².

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 4. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się:
- a) lokalizacji usług związanych z obsługą pojazdów typu: stacji paliw, warsztatów naprawy pojazdów, mechaniki pojazdowej, blacharstwa, lakiernictwa, stacji kontroli pojazdów itp.
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - c) wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;

- 2) w terenach zabudowy mieszkaniowej zakazuje się lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) w obszarze planu ustala się System Zieleni Miejskiej;
- 2) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 3) ustala się:
 - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
 - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych i inwazyjnych gatunków obcych,
 - c) w nasadzeniach drzew i krzewów stosowanie gatunków typowych dla danego miejsca;
- 4) część obszaru planu, oznaczona na rysunku planu, położona w granicach użytku ekologicznego „Dolina strumieni Skolwinki, Stołczynki i Żołwinki”, w którym obowiązuje ochrona występujących wartości przyrodniczych i krajobrazowych zgodnie z przepisami prawa miejscowego;
- 5) w obszarze planu występują siedliska przyrodnicze, oznaczone na rysunku planu: „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe” (kod siedliska 91E0), „Grąd subatlantycki” (kod siedliska 9160), „Niżowe świeże łąki użytkowane ekstensywnie” (kod siedliska 6510), „Murawy kserotermiczne” (kod siedliska 6210), „Kwaśne dąbrowy” (kod siedliska 9190), „Kwaśne buczyny” (kod siedliska 9110), dla których nakazuje się utrzymanie ich we właściwym stanie;
- 6) w obszarze planu ustala się strefę krawędziową doliny Skolwinki ochrony bioróżnorodności siedlisk przyrodniczych, oznaczoną na rysunku planu;
- 7) w obszarze planu występują chronione gatunki roślin i zwierząt, oznaczone na rysunku planu; w przypadku ich naruszenia lub przekształcenia ich stanowisk w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 8) na obszarach występowania osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów z zakresu prawa budowlanego;
- 9) dla terenów elementarnych: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW w zakresie ochrony przed hałasem obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkalno-usługowych;
- 10) dla terenów elementarnych: 1MNW, 2MNW (z wyjątkiem wydzielenia wewnętrznego 2.1ZP), 3MNW, 4MNW (z wyjątkiem wydzielenia wewnętrznego 4.1ZP), 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW (z wyjątkiem wydzielenia wewnętrznego 8.1ZN), 9MNW, 10MNW, 11MNW (z wyjątkiem wydzielenia wewnętrznego 11.1ZN), 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW (z wyjątkiem wydzielenia wewnętrznego 21.1ZP i 21.2ZN), 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW, 27MNW, 28MNW, 29MNW, 30MNW, 31MNW, 32MNW (z wyjątkiem wydzielenia wewnętrznego 32.1ZN), 33MNW, 34MNW (z wyjątkiem wydzielenia wewnętrznego 34.1ZN), 35MNW (z wyjątkiem wydzielenia wewnętrznego 35.1ZN i 35.2I), 36MNW oraz wydzielenia wewnętrznego 5.1MNW w terenie elementarnym 5ZP w zakresie ochrony przed hałasem obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 11) dla terenu elementarnego 1UE (z wyjątkiem wydzielenia wewnętrznego 1.1U) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 12) w przypadku realizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub domów opieki społecznej w terenach elementarnych 1U i 2U oraz w wydzieleniu

wewnętrznym 1.1U terenu elementarnego 1UE, dla działki budowlanej, na której zrealizowana będzie taka zabudowa, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub dla terenów domów opieki społecznej;

- 13) w przypadku realizacji domów opieki społecznej w terenie elementarnym 3U, dla działki budowlanej, na której zrealizowana będzie taka zabudowa, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów domów opieki społecznej;
- 14) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej w terenach elementarnych: 1MNW-ZP, 2MNW-ZP i 3MNW-ZP (z wyjątkiem wydzielenia wewnętrznego 3.1.ZP), dla działki budowlanej, na której zrealizowana będzie taka zabudowa, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 15) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 16) obowiązuje realizacja zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego;
- 17) obowiązuje maksymalna możliwa infiltracja do gruntu wód opadowych i roztopowych w połączeniu z retencją.

3. Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu oznaczoną na rysunku planu; ochronę strefy realizują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach planu;
- 2) na obszarze planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, oznaczoną na rysunku planu; w granicach strefy znajdują się, oznaczone na rysunku planu i wskazane adresowo w ustaleniach szczegółowych, obiekty i obszary o wartościach zabytkowych (ujęte w gminnej ewidencji zabytków); ochronę historycznej struktury przestrzennej realizują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach planu;
- 3) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej:
 - a) ochronie podlegają:
 - relacje przestrzenne, parametry zabudowy, historyczny układ ulic, historyczne kamienne nawierzchnie,
 - kompozycja zespołu zabudowy wielorodzinnej przy ulicy Stołczyńskiej,
 - komponowane układy zieleni, w tym dawny park dworski pomiędzy ulicą Stołczyńską i Orną,
 - obiekty o wartościach zabytkowych oznaczone na rysunku planu - ujęte w gminnej ewidencji zabytków i chronione ustaleniami planu,
 - b) obowiązuje:
 - utrzymanie układu i rozplanowania ulic oraz linii zabudowy,
 - zachowanie zasadniczych gabarytów wysokościowych zabudowy,
 - zakaz zmiany wysokości okapów dachów stromych istniejących budynków,
 - nawiązanie nowej zabudowy do kompozycji obiektów o wartościach zabytkowych, przy czym dopuszcza się rozwiązania współczesne nawiązujące do kompozycji i gabarytów obiektów zabytkowych,
 - stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych: dla elewacji tynku o jednolitej dla całego budynku, niekontrastującej z otoczeniem kolorystyce lub okładzin ceramicznych, a dla dachów stromych dachówki ceramicznej, ceramiczno-podobnej lub cementowej w naturalnych kolorach;

- 4) na obszarze planu występują obiekty o wartościach zabytkowych oznaczone na rysunku planu, ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
- a) budynek mieszkalny przy ul. Stołczyńskiej 59,
 - b) budynek mieszkalny przy ul. Stołczyńskiej 61,
 - c) budynek mieszkalny przy ul. Stołczyńskiej 63,
 - d) budynek mieszkalny przy ul. Stołczyńskiej 65,
 - e) budynek mieszkalny przy ul. Stołczyńskiej 67,
 - f) budynek mieszkalny przy ul. Stołczyńskiej 69;
- 5) na obszarze planu występują obiekty o wartościach zabytkowych oznaczone na rysunku planu, chronione ustaleniami planu:
- a) budynek mieszkalny przy ul. Stołczyńskiej 71,
 - b) budynek mieszkalny przy ul. Stołczyńskiej 77,
 - c) budynek mieszkalny przy ul. Stołczyńskiej 105,
 - d) budynek mieszkalny przy ul. Stołczyńskiej 127,
 - e) budynek mieszkalny przy ul. Stołczyńskiej 143;
- 6) w obiektach o wartościach zabytkowych określonych w pkt 4 i 5:
- a) ochronie podlega:
 - zasadnicza bryła i gabaryty budynku,
 - zasadnicza kompozycja obiektu,
 - b) zakazuje się zewnętrznej termoizolacji elewacji frontowej od strony ulicy,
 - c) dopuszcza się:
 - działania odtworzeniowe,
 - dodatkowe doświetlenie poddaszy od strony ulicy wyłącznie poprzez okna połaciowe;
- 7) w przypadku rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje wykonanie jego inwentaryzacji oraz budowa obiektu w historycznej linii zabudowy, o gabarytach i formie zabudowy nawiązujących do kompozycji obiektu rozebranego;
- 8) ustala się strefy ochrony stanowisk archeologicznych oznaczone na rysunku planu; przed rozpoczęciem inwestycji związanych z prowadzeniem prac ziemnych, obowiązuje określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony nad zabytkami.

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

- 1) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
- a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 0,3, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań w zakresie wyposażenia obszarów zainwestowania miejskiego w terenach elementarnych komunikacji drogowej publicznej, zieleni publicznej;
- 3) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń planu:
- a) zwiększenie powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków, np. realizacji szybów dźwigowych,

- b) rozbudowę o zewnętrzne dźwigi osobowe, realizowane z wyłączeniem elewacji frontowych od strony dróg publicznych, z dopuszczeniem niezbędnego przekształcenia elewacji budynku,
 - c) rozwiązania dostosowane do osób ze szczególnymi potrzebami, w zakresie zapewniania dostępności,
 - d) likwidację obiektów na potrzeby obrony cywilnej, po wyłączeniu ich z ewidencji budowli ochronnych;
- 4) w zakresie ochrony i obrony cywilnej:
- a) dopuszcza się realizację obiektów zbiorowej ochrony i infrastruktury,
 - b) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) – pomieszczeniach najniższej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku;
- 5) 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;
- 6) niezależnie od ustaleń szczegółowych, dla nowych budynków garażowych, gospodarczych ustala się:
- a) maksymalną wysokość zabudowy: 5 m, 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) dachy płaskie lub dachy strome,
 - c) zakaz lokalizacji garaży blaszanych;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, liczoną dla nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie:
- a) 200 m², przy liczbie mieszkań do 15,
 - b) 250 m², przy liczbie mieszkań do 75,
 - c) 350 m², przy liczbie mieszkań powyżej 75 do 100 mieszkań,
 - d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c;
- 8) dopuszcza się:
- a) utrzymanie przeznaczenia, zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem;
 - b) przeznaczenie, 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;
- 9) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, za wyjątkiem:
- a) obiektów i zagospodarowania terenu związanych z imprezami okolicznościowymi na czas trwania imprezy, np.: wystawy, kiermasze świąteczne, imprezy sportowo-rekreacyjne,
 - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
 - c) punktów sprzedaży okazjonalnej i czasowej (plac targowy na otwartej przestrzeni itp.), bez obiektów kubaturowych,

d) innych rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach planu,

e) zagospodarowania tymczasowego w granicach użytków „dr” niestanowiących terenów elementarnych przeznaczonych na cele komunikacji;

10) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem lit. d, e – 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;

a) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych (mp) określa tabela:

Lp.	Obiekt lub teren	Minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych	Minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych dla rowerów
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp / 1 lokal mieszkalny	0	0
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1,5 mp / 1 lokal mieszkalny	1 mp / 50 lokali mieszkalnych	1 mp / 5 lokali mieszkalnych
3.	Hotele, pensjonaty	2 mp / 5 miejsc hotelowych	1 mp / 100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp / hotel	1 mp / 50 miejsc hotelowych
4.	Domy studenckie, hotele pracownicze	1 mp / 5 miejsc noclegowych	1 mp / 1 obiekt	1 mp / 25 miejsc noclegowych
5.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	1 mp / 10 podopiecznych	1 mp / 20 podopiecznych	1 mp / 50 podopiecznych
6.	Sklepy	1 mp / 40 m ² pow. sprzedaży	1 mp / 500 m ² pow. sprzedaży	1 mp / 200 m ² pow. sprzedaży
7.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	1 mp / 5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp / 100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp / 20 miejsc konsumpcyjnych
8.	Biura, urzędy, banki	1 mp / 50 m ² pow. użytkowej*	1 mp / 2000 m ² pow. użytkowej*	1 mp / 200 m ² pow. użytkowej*
9.	Przychodnie	2 mp / 1 gabinet	1 mp / 5 gabinetów	1 mp / 5 gabinetów
10.	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 ² pow. całkowitej
11.	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
12.	Szkoły podstawowe, szkoły ponadpodstawowe	1 mp / 1 salę dydaktyczną	1 mp / szkołę	2 mp / 1 salę dydaktyczną
13.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	1 mp / 5 zatrudnionych**	0	0
14.	Biblioteki	1 mp / 20 korzystających jednocześnie	1 mp / 50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp / obiekt	1 mp / 100 m ² pow. całkowitej
15.	Szpitala, kliniki	2 mp / 5 łóżek	1 mp / 50 łóżek	1 mp / 50 łóżek
16.	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
17.	Ogrody działkowe	1 mp / 3 działki	1 mp / zespół ogrodów działkowych	0
18.	Salę konferencyjne	1 mp / 10 miejsc konferencyjnych	1 mp / 100 miejsc konferencyjnych	1 mp / 100 miejsc konferencyjnych
19.	Usługi pozostałe	1 mp / 100 m ²	1 mp / 500 m ²	1 mp / 500 m ²

	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) 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,
- e) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe, określone w tabeli, nie obowiązują w przypadku zagospodarowania i użytkowania tymczasowego wskazanego w pkt 9,
- f) w nowej zabudowie wielorodzinnej minimum 20% obliczonej liczby miejsc postojowych należy realizować jako miejsca postojowe naziemne (terenowe) w formie placów postojowych lub zatok postojowych,
- g) w terenach elementarnych oznaczonych symbolem ZP i ZN zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 11) ustala się pas ochrony funkcyjnej wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej sieci elektroenergetycznej o szerokości:
 - a) 50 m (po 25 m po obu stronach osi sieci) dla najwyższego napięcia NN,
 - b) 22 m (po 11 m po obu stronach osi sieci) dla wysokiego napięcia WN,
 - c) 14 m (po 7 m po obu stronach osi sieci) dla średniego napięcia SN;
- 12) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu i zabudowie, w szczególności przeznaczonych 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;
- 13) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem:
 - a) szyldów, z zastrzeżeniem pkt 14,
 - b) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych;
- 14) dopuszcza się sytuowanie na nieruchomości jednego szyldu, o powierzchni nieprzekraczającej 0,35 m², przez każdy podmiot prowadzący na niej działalność:
 - a) sytuowanego na elewacji, w przyziemiu lub parterze, równolegle lub prostopadłe do elewacji,
 - b) wolnostojącego, sytuowanego na nieruchomości gruntowej, na której prowadzona jest działalność;
- 15) zakazuje się szyldów emitujących pulsujące światło;
- 16) ogrodzenia od strony terenów elementarnych komunikacji drogowej, ustalonych ciągów pieszych i placów publicznych realizuje się wyłącznie ażurowe, o maksymalnej wysokości 1,60 m, z wyjątkiem:
 - a) ogrodzeń stanowiących jednocześnie konstrukcje oporowe,
 - b) ogrodzeń terenów usług sportu, boisk sportowych;
- 17) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, dla działek istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu lub powstałych w wyniku przeznaczenia ich części na

cele komunikacji drogowej publicznej zgodnie z rysunkiem planu, mniejszych niż 900 m² dopuszcza się zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do 20% i wskaźnika intensywności zabudowy do 0,3;

18) w granicach terenów elementarnych 2MNW, 4MNW, 8MNW, 11MNW, 21MNW, 32MNW, 34MNW i 35MNW minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej bilansuje się z uwzględnieniem powierzchni wydzieleń wewnętrznych;

19) dopuszcza się przerwanie ciągłości szpalerów w przypadku lokalizacji zjazdów lub wejść do budynku.

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 i 2KDL;

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 przeznaczone 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 ścieżki rowerowej i ciągów pieszych oznaczone na rysunku planu są przebiegami orientacyjnymi.

6. Ustalenia inżynieryjne:

1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:

a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,

b) realizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych 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 minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą inżynieryjnych urządzeń sieciowych,

d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacji, terenów elektroenergetyki i wydzieleń o przeznaczeniu infrastruktura techniczna oraz w dojściach, dojazdach i ciągach pieszych 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 (z zastrzeżeniem lit. g), chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, dopuszcza się przebudowę napowietrznej sieci ciepłej w systemie nadziemnym,

f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych urządzeń sieciowych;

g) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont sieci elektroenergetycznych najwyższego napięcia NN i wysokiego napięcia WN jako napowietrznych; dopuszcza się przebudowę sieci NN na wielotorową, wielonapięciową;

- 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 Skolwinka oraz rowów wodnych:
 - a) zakazuje się zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do rowów wodnych i cieków Skolwinka,
 - b) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację i remont cieków Skolwinka; zakazuje się: zabudowy, kanalizacji i przegradzania cieków za wyjątkiem realizacji drogowych obiektów inżynierskich, budowli hydrotechnicznych, sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych,
 - c) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację rowów wodnych oraz zmianę ich przebiegu lub kanalizację w przypadku kolizji z zabudową lub utwardzoną powierzchnią terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 7) 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;
- 8) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych;
- 9) zaopatrzenie w ciepło ustala się ze źródeł niskoemisyjnych lub istniejących i nowych sieci ciepłych; dopuszcza się realizację sieci ciepłej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu komunikacji drogowej;
- 10) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
- 11) 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, 1UE i 1US-ZP wyłącznie jako infrastrukturę towarzyszącą, a w terenie 4MNV jako funkcję równorzędną z przeznaczeniem terenu lub infrastrukturą towarzyszącą;

- 12) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 13) dopuszcza się lokalizację magazynów energii wyłącznie jako infrastrukturę towarzyszącą;
- 14) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnej niezależnie od pkt 1 lit. d;
- 15) 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;
- 16) 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) z uwagi na niewystąpienie problematyki 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. Teren elementarny 1MW (powierzchnia ok. 0,12 ha)

Teren elementarny 2MW (powierzchnia ok. 0,37 ha)

Teren elementarny 3MW (powierzchnia ok. 0,17 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) w terenach elementarnych 2MW i 3MW obowiązuje zieleń wysoka na minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) 35% w terenie 1MW,
 - b) 25% w terenach 2MW i 3MW;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 13,5 m, 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 10;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 1,05 w terenie 1MW i 0,75 w terenach 2MW i 3MW;
- 7) dla nowej zabudowy mieszkaniowej ustala się realizację zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego zgodnie z § 4 ust. 4 pkt 7;
- 8) w terenach 1MW i 3MW dopuszcza się zabudowę w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

- 9) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Stołczyńskiej 105, 127, 143 obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna:

- a) terenów: 1MW, 2MW z ul. Stołczyńskiej poza obszarem planu,
- b) terenu 3MW z terenu 2KDZ i ul. Stołczyńskiej poza obszarem planu;

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

§ 6. Teren elementarny 4MW (powierzchnia ok. 0,93 ha)

Teren elementarny 5MW (powierzchnia ok. 0,46 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej:

- a) 30% w terenie 4MW,
- b) w terenie 5MW maksymalny istniejący udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej do zachowania;

- 2) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 7:

- a) w terenie 4MW: 12 m, 3 kondygnacje nadziemne, przy czym druga i trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym;
- b) w terenie 5MW: 17,5 m, 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym;

- 3) budynki kryte dachami stromymi z okapem na wysokości maksymalnie 4,5 m w terenie 4MW i 8 m w terenie 5MW, z zastrzeżeniem pkt 7;

- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

- 5) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 10;

- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,9;

- 7) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Stołczyńskiej 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 77 obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna:

- a) terenu 4MW z terenów: 2KDZ i ul. Stołczyńskiej poza obszarem planu, 2KR lub ul. Stołczyńskiej poza obszarem planu,
- b) terenu 5MW z terenów: 2KDD, 2KR lub z ul. Stołczyńskiej poza obszarem planu;

- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;

- 3) w terenie 4MW występują kolektory deszczowe;

- 4) w terenie 5MW występują:
- a) napowietrzna sieć ciepła,
 - b) stacja redukcyjna gazu II stopnia.

§ 7. Teren elementarny 6MW (powierzchnia ok. 1,3 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:

- a) 60%, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) 100% w odległości 10 m od granicy osuwiska.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: do zachowania, 5 kondygnacji;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) w odległości 10 m od granicy osuwiska obowiązuje:
 - a) zagospodarowanie zielenią,
 - b) prowadzenie prac ziemnych w sposób niepowodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 10;
- 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 1,0.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 2KDD;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występują: kolektor deszczowy, napowietrzna sieć ciepła.

§ 8. Teren elementarny 7MW (powierzchnia ok. 0,74 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych,
 - b) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 60%;
- 2) obowiązuje zieleń wysoka na minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) 20%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) na działce nr 14/3 z obrębu 3053 maksymalny istniejący udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej do zachowania;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 13,5 m, 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 10;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) 0,6, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 1,05 na działce nr 14/3 z obrębu 3053.
- 7) dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się realizację zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego zgodnie z § 4 ust. 4 pkt 7.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Stołczyńskiej poza obszarem planu;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 9. Teren elementarny 1MNW (powierzchnia ok. 1,47 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 60%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 18%, z zastrzeżeniem § 4 ust. 4 pkt 17;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami stromymi z okapem na wysokości maksymalnie 4,5 m;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 10;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,26, z zastrzeżeniem § 4 ust. 4 pkt 17;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 900 m².

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDD lub ul. Stołczyńskiej poza obszarem planu;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczona na rysunku planu.

§ 10. Teren elementarny 2MNW (powierzchnia ok. 0,68 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie wydzielienia wewnętrznego 2.1ZP: teren zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:

- a) 55%, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) 80% wydzielienia wewnętrznego 2.1ZP.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 10,5 m, 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 10;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,5;
- 7) zakazuje się zabudowy wydzielienia wewnętrznego 2.1ZP obiektami kubaturowymi.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDD;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 11. Teren elementarny 3MNW (powierzchnia ok. 0,41 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na działce nr 34/5 z obrębem 3021.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 10,5 m, 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 10;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,7.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDL lub z ul. Stołczyńskiej poza obszarem planu;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 12. Teren elementarny 4MNW (powierzchnia ok. 4,14 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 4.1ZP: teren zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:
 - a) 60%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 80% wydzielenia wewnętrznego 4.1ZP;
- 2) w wydzieleniu wewnętrznym 4.1ZP obowiązuje:
 - a) błękitno-zielona infrastruktura,
 - b) szpaler oznaczony na rysunku planu,
 - c) zachowanie istniejącego zbiornika wodnego i zakaz pomniejszania jego 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 i § 4 ust. 4 pkt 17,
 - b) 20% dla działek o numerach 25/1, 25/3, 25/4, 26/1 i 26/2 z obrębu 3048;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 7 m, 2 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem lit. b, c,
 - b) 10,5 m, 2 kondygnacje nadziemne dla budynków realizowanych na działkach o numerach 25/1, 25/3, 25/4, 26/1 i 26/2 z obrębu 3048,
 - c) 15 m dla istniejącego budynku przy ul. Stołczyńskiej 99;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 10;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) 0,26, z zastrzeżeniem lit. b i § 4 ust. 4 pkt 17,
 - b) 0,4 dla działek o numerach 25/1, 25/3, 25/4, 26/1 i 26/2 z obrębu 3048;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 900 m²;
- 8) zakazuje się zabudowy wydzielenia wewnętrznego 4.1ZP obiektami kubaturowymi.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 2KDZ i ul. Stołczyńskiej poza obszarem planu lub 1KR;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 13. Teren elementarny 5MNW (powierzchnia ok. 0,12 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 70%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 10%;

- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 7 m, 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 10;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,2.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 2KDD;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 14. Teren elementarny 6MNW (powierzchnia ok. 1,17 ha)

Teren elementarny 7MNW (powierzchnia ok. 2,95 ha)

Teren elementarny 8MNW (powierzchnia ok. 4,2 ha)

Teren elementarny 9MNW (powierzchnia ok. 5,44 ha)

Teren elementarny 10MNW (powierzchnia ok. 1,3 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie wydzielienia wewnętrznego 8.1ZN: teren zieleni naturalnej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:
 - a) 60%, z zastrzeżeniem lit. b, c,
 - b) 90% wydzielienia wewnętrznego: 8.1ZN,
 - c) 100% w obszarach osuwisk i w odległości 10 m od ich granic;
- 2) w terenie 9MNW obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 18%, z zastrzeżeniem § 4 ust. 4 pkt 17;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 9 m, 2 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 9 m, 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 68 m n.p.m. w terenie 6MNW;
- 3) budynki kryte dachami stromymi z okapem na wysokości maksymalnie 4,5 m;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 10;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,26, z zastrzeżeniem § 4 ust. 4 pkt 17;
- 7) zakazuje się zabudowy wydzielienia wewnętrznego 8.1ZN obiektami kubaturowymi;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 900 m²;
- 9) w terenach 6MNW, 7MNW i 8MNW w odległości 10 m od granic osuwisk obowiązuje:
 - a) zagospodarowanie zielenią,

- b) prowadzenie prac ziemnych w sposób niepowodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych;

10) w wydzieleniu wewnętrznym 8.1ZN ustala się:

- a) zachowanie i utrzymanie istniejących zbiorowisk roślinnych,
- b) zakaz zmiany ukształtowania terenu,
- c) zakaz likwidowania i zasypywania istniejących rowów wodnych, zbiorników wodnych, podmokłości.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

1) obsługa komunikacyjna:

- a) terenu 6MNW z terenu 1KDL,
- b) terenów: 7MNW, 9MNW z terenów: 1KDL lub 5KDD,
- c) terenu 8MNW z terenów: 1KDL lub 4KDD,
- d) terenu 10MNW z terenu 5KDD;

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

§ 15. Teren elementarny 11MNW (powierzchnia ok. 18,21 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego: 11.1ZN: teren zieleni naturalnej.

2. Ustalenia ekologiczne:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:

- a) 50%, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) 90% wydzielenia wewnętrznego 11.1ZN;

2) w wydzieleniu wewnętrznym 11.1ZN dla rowów wodnych:

- a) ustala się brzeg naturalny lub uregulowany naturalnie za wyjątkiem miejsc realizacji drogowych obiektów inżynierskich, budowli hydrotechnicznych, sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych,
- b) zakazuje się kanalizacji i zmiany przebiegów.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 18%, z zastrzeżeniem § 4 ust. 4 pkt 17;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m, 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami stromymi z okapem na wysokości maksymalnie 4,5 m;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 10;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,26, z zastrzeżeniem § 4 ust. 4 pkt 17;
- 7) zakazuje się zabudowy wydzielenia wewnętrznego 11.1ZN obiektami kubaturowymi;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 900m²;
- 9) w wydzieleniu wewnętrznym 11.1ZN:

- a) zachowanie i utrzymanie istniejących zbiorowisk roślinnych,
- b) zakaz zmiany ukształtowania terenu,
- c) zakaz likwidowania i zasypywania istniejących rowów wodnych, zbiorników wodnych, podmokłości.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDL, 4KDD, 5KR lub 6KR;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 16. Teren elementarny 12MNW (powierzchnia ok. 7,03 ha)

Teren elementarny 13MNW (powierzchnia ok. 2,21 ha)

Teren elementarny 14MNW (powierzchnia ok. 2,91 ha)

Teren elementarny 15MNW (powierzchnia ok. 3,6 ha)

Teren elementarny 16MNW (powierzchnia ok. 3,57 ha)

Teren elementarny 17MNW (powierzchnia ok. 6,36 ha)

Teren elementarny 18MNW (powierzchnia ok. 3,47 ha)

Teren elementarny 19MNW (powierzchnia ok. 4,98 ha)

Teren elementarny 20MNW (powierzchnia ok. 2,97 ha)

Teren elementarny 21MNW (powierzchnia ok. 12,9 ha)

Teren elementarny 22MNW (powierzchnia ok. 0,52 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie wydzielania wewnętrznego 21.1ZP: teren zieleni urządzonej;
- 3) przeznaczenie wydzielania wewnętrznego 21.2ZN: teren zieleni naturalnej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:
 - a) 60%, z zastrzeżeniem lit. b, c, d,
 - b) 80% wydzielania wewnętrznego 21.1ZP,
 - c) 90% wydzielania wewnętrznego 21.2ZN,
 - d) 100% w odległości 10 m od granicy osuwiska;
- 2) w wydzielaniu wewnętrznym 21.1ZP obowiązuje:
 - a) błękitno-zielona infrastruktura,
 - b) zieleń wysoka na minimum 50% powierzchni wydzielania wewnętrznego;
- 3) w wydzielaniach wewnętrznych 21.1ZP i 21.2ZN dla rowów wodnych:
 - a) ustala się brzeg naturalny lub uregulowany naturalnie za wyjątkiem miejsc realizacji drogowych obiektów inżynierskich, budowli hydrotechnicznych, sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych,
 - b) zakazuje się kanalizacji i zmiany przebiegu.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 18%, z zastrzeżeniem § 4 ust. 4 pkt 17;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 9 m, 2 kondygnacje nadziemne, dla budynków krytych dachami stromymi,
 - b) 7 m, 2 kondygnacje nadziemne, dla budynków krytych dachami płaskimi;
- 3) budynki kryte dachami stromymi z okapem na wysokości maksymalnie 4,5 m lub płaskimi;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 10;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,26, z zastrzeżeniem § 4 ust. 4 pkt 17;
- 7) zakazuje się zabudowy wydzielen wewnątrznych 21.1ZP i 21.2ZN obiektami kubaturowymi;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 900 m²;
- 9) w terenie 18MNW w odległości 10 m od granicy osuwiska obowiązuje:
 - a) zagospodarowanie zielenią,
 - b) prowadzenie prac ziemnych w sposób niepowodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych;
- 10) w wydzieleniu wewnętrznym 21.2ZN ustala się:
 - a) zachowanie i utrzymanie istniejących zbiorowisk roślinnych,
 - b) zakaz zmiany ukształtowania terenu,
 - c) zakaz likwidowania i zasypywania istniejących rowów wodnych, zbiorników wodnych, podmokłości.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 12MNW z terenów: 1KDL, 5KDD lub 6KDD,
 - b) terenu 13MNW z terenów: 5KDD lub 6KDD,
 - c) terenu 14MNW z terenów: 1KDL, 8KDD lub 13KR,
 - d) terenu 15MNW z terenów: 1KDL, 6KDD, 8KDD lub 13KR,
 - e) terenów: 16MNW, 17MNW z terenów: 6KDD, 8KDD lub 14KR,
 - f) terenów: 18MNW, 19MNW z terenów: 6KDD lub 9KDD,
 - g) terenu 20MNW z terenów: 6KDD, 9KDD lub 13KDD,
 - h) terenu 21MNW z terenów: 1KDL, 6KDD, 7KDD, 12KDD lub 12KR;
 - i) terenu 22MNW z terenów: 1KDL, 12KDD lub 12KR;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 17. Teren elementarny 23MNW (powierzchnia ok. 2,6 ha)

Teren elementarny 24MNW (powierzchnia ok. 1,23 ha)

Teren elementarny 25MNW (powierzchnia ok. 1,42 ha)

Teren elementarny 26MNW (powierzchnia ok. 0,75 ha)

Teren elementarny 27MNW (powierzchnia ok. 1,57 ha)

Teren elementarny 28MNW (powierzchnia ok. 0,96 ha)

Teren elementarny 29MNW (powierzchnia ok. 0,24 ha)

Teren elementarny 30MNW (powierzchnia ok. 4,18 ha)

Teren elementarny 31MNW (powierzchnia ok. 1,25 ha)

Teren elementarny 32MNW (powierzchnia ok. 3,48 ha)

Teren elementarny 33MNW (powierzchnia ok. 0,79 ha)

Teren elementarny 34MNW (powierzchnia ok. 0,82 ha)

Teren elementarny 35MNW (powierzchnia ok. 1,8 ha)

Teren elementarny 36MNW (powierzchnia ok. 1,91 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie wydziałów wewnętrznych: 32.1ZN, 34.1ZN i 35.1ZN: teren zieleni naturalnej;
- 3) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 35.2I: teren infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:

- a) 50%, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) 90% wydziałów wewnętrznych 32.1ZN, 34.1ZN i 35.1ZN.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 18%, z zastrzeżeniem § 4 ust. 4 pkt 17;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m, 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami stromymi z okapem na wysokości maksymalnie 4,5 m;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 10;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,26, z zastrzeżeniem § 4 ust. 4 pkt 17;
- 7) zakazuje się zabudowy wydziałów wewnętrznych 32.1ZN, 34.1ZN i 35.1ZN obiektami kubaturowymi;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 900 m²;
- 9) w wydzieleniach wewnętrznych 32.1ZN, 34.1ZN i 35.1ZN ustala się:
 - a) zachowanie i utrzymanie istniejących zbiorowisk roślinnych,
 - b) zakaz zmiany ukształtowania terenu,
 - c) zakaz likwidowania i zasypywania istniejących rowów wodnych, zbiorników wodnych, podmokłości.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 23MNW z terenów: 1KDL, 2KDL, 10KDD lub 11KR,
 - b) terenu 24MNW z terenów: 10KDD lub 9KR,
 - c) terenu 25MNW z terenów: 2KDL, 10KDD lub 11KR,

- d) terenu 26MNW z terenów: 2KDL lub 11KR,
 - e) terenu 27MNW z terenów: 2KDL, 10KDD, 11KDD lub 10KR,
 - f) terenu: 28MNW z terenów 10KDD, 11KDD, 8KR lub 10KR,
 - g) terenu 29MNW z terenów: 2KDL, 4KDD lub 11KDD,
 - h) terenu 30MNW z terenów: 4KDD, 6KR, 7KR, 8KR lub 9KR,
 - i) terenu 31MNW z terenów: 10KDD, 7KR lub 9KR,
 - j) terenu 32MNW z terenów: 4KDD lub 3KR,
 - k) terenów 33MNW, 34 MNW z terenu 3KR,
 - l) terenu 35MNW z terenów: 4KDD, 3KR lub 4KR,
 - m) terenu 36MNW z terenu 3KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie 32MNW występuje kolektor deszczowy;
- 4) w terenie 35MNW w wydzieleniu wewnętrznym 35.2I ustala się realizację kanalizacji deszczowej.

§ 18. Teren elementarny 1MNW-ZP (powierzchnia ok. 1,63 ha)

Teren elementarny 2MNW-ZP (powierzchnia ok. 2,68 ha)

Teren elementarny 3MNW-ZP (powierzchnia ok. 3,05 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 3.1ZP: teren zieleni urządzonej;
- 3) w terenie 2MNW-ZP dopuszcza się usługi sportu i rekreacji.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:
 - a) 70%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 100% w obszarach osuwisk i w odległości 10 m od ich granic;

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 10%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 9 m, 2 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem lit. b i pkt 10 lit. c,
 - b) 9 m, 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 68 m n.p.m. w terenie 3MNW-ZP;
- 3) budynki kryte dachami stromymi z okapem na wysokości maksymalnie 4,5 m, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 10;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,2;
- 7) zakazuje się zabudowy wydzielenia wewnętrznego: 3.1ZP obiektami kubaturowymi;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 900 m²;
- 9) w obszarach osuwisk i w odległości 10 m od ich granic obowiązuje:

- a) zagospodarowanie zielenią,
 - b) prowadzenie prac ziemnych w sposób niepowodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych;
- 10) dla usług sportu i rekreacji dopuszczonych w terenie 2MNW-ZP:
- a) budynki kryte dachami o dowolnych parametrach;
 - b) dopuszcza się lokalizację:
 - elementów wyposażenia parkowego,
 - naziemnych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - wybiegu dla psów;
 - c) dopuszcza się tymczasowe przekrycie naziemnych urządzeń sportowych i rekreacyjnych powłokami pneumatycznymi lub przekryciami namiotowymi, o maksymalnej wysokości 11 m;
 - d) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o wysokości do 2,5 m i łącznej powierzchni ekspozycji do 2,5 m².

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

§ 19. Teren elementarny 1U (powierzchnia ok. 2,06 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren usług;
- 2) usługi wyłącznie w zakresie: handlu, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, sportu i rekreacji, edukacji, kultury i rozrywki, usług biurowych i administracyjnych;

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:
 - a) 50%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 70% w obszarze pomiędzy linią rozgraniczającą ulicę 6KDD a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 10;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,9;
- 7) w obszarze pomiędzy linią rozgraniczającą ulicę 6KDD a nieprzekraczalną linią zabudowy:

- a) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia parkowego, placów zabaw, naziemnych urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 8) w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą terenu elementarnego 14MNW ustala się zagospodarowanie zielenią urządzoną;
- 9) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o wysokości do 2,5 m i łącznej powierzchni ekspozycji do 2,5 m².

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDL, 6KDD lub 8KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 20. Teren elementarny 2U (powierzchnia ok. 0,64 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren usług;
- 2) usługi wyłącznie w zakresie: edukacji, zdrowia i pomocy społecznej, handlu, gastronomii, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki;

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 10;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,9;
- 7) w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą terenu elementarnego 30MNW ustala się zagospodarowanie zielenią urządzoną;
- 8) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o wysokości do 2,5 m i łącznej powierzchni ekspozycji do 2,5 m².

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 10KDD, 8KR lub 9KR;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 21. Teren elementarny 3U (powierzchnia ok. 0,43 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren usług;
- 2) usługi wyłącznie w zakresie: handlu, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, usług biurowych i administracyjnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 10;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,6;
- 7) w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą terenu elementarnego 23MNW ustala się zagospodarowanie zieleni urządzoną;
- 8) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o wysokości do 2,5 m i łącznej powierzchni ekspozycji do 2,5 m².

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDL;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 22. Teren elementarny 4U (powierzchnia ok. 0,46 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren usług;
- 2) usługi wyłącznie w zakresie: gastronomii, turystyki.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
- 3) budynki kryte dachami stromymi z okapem na wysokości maksymalnie 4,5 m;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 10;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,6;
- 7) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o wysokości do 2,5 m i łącznej powierzchni ekspozycji do 2,5 m²;
- 8) poza liniami zabudowy zakazuje się lokalizacji elementów zagospodarowania, w tym nasadzeń drzew, mogących zakłócić widok z punktu widokowego w terenie 1KOR;
- 9) w obszarze objętym liniami zabudowy na działce nr 77 z obrębu 3046 dopuszcza się lokalizację wieży lub platformy widokowej o wysokości do 18 m;
- 10) dopuszcza się zabudowę w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDL;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 23. Teren elementarny 1UE (powierzchnia ok. 1,67 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren usług edukacji;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.1U: teren usług;
- 3) w wydzieleniu wewnętrznym 1.1U dopuszcza się usługi w zakresie: zdrowia i pomocy społecznej, usług biurowych i administracyjnych, sportu i rekreacji, edukacji, nauki, kultury i rozrywki.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:
 - a) 40%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 50% w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.1U;
- 2) w wydzieleniu wewnętrznym 1.1U obowiązuje zieleń wysoka na minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- 3) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 10;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 1,6;
- 7) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o wysokości do 2,5 m i łącznej powierzchni ekspozycji do 2,5 m².

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 24. Teren elementarny 1US-ZP (powierzchnia ok. 2,75 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:
 - a) 60%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 80% w obszarze pomiędzy linią rozgraniczającą ulicę 6KDD a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnych parametrach;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

5) dopuszcza się lokalizację:

- a) elementów wyposażenia parkowego,
- b) naziemnych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
- c) wybiegu dla psów;

6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 10;

7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,4;

8) w granicach linii zabudowy dopuszcza się tymczasowe przekrycie naziemnych urządzeń sportowych i rekreacyjnych powłokami pneumatycznymi lub przekryciami namiotowymi, o maksymalnej wysokości 11 m;

9) w obszarze pomiędzy linią rozgraniczającą ulicę 6KDD a nieprzekraczalną linią zabudowy zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych;

10) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o wysokości do 2,5 m i łącznej powierzchni ekspozycji do 2,5 m².

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

1) obsługa komunikacyjna z terenów: 6KDD lub 8KDD;

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

§ 25. Teren elementarny 1ZP (powierzchnia ok. 0,59 ha)

Teren elementarny 2ZP (powierzchnia ok. 0,24 ha)

Teren elementarny 3ZP (powierzchnia ok. 0,33 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

1) teren zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 3.1ZN: teren zieleni naturalnej.

2. Ustalenia ekologiczne:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:

- a) 80%, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) 90% wydzielenia wewnętrznego 3.1ZN;

2) w terenach 1ZP i 3ZP obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu.

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

1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;

2) za wyjątkiem wydzielenia 3.1ZN dopuszcza się lokalizację:

- a) elementów wyposażenia parkowego,
- b) placów zabaw;

3) na części terenu 1ZP wyznacza się obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, oznaczony na rysunku planu; zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej oraz zabudowy i realizacji sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych niezwiązanych z obiektami ochronnymi; dopuszcza się zmianę jego granic lub likwidację obszaru rezerwy po wykreśleniu z ewidencji;

4) w wydzieleniu 3.1.ZN obowiązuje zachowanie istniejących zbiorowisk roślinnych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

1) obsługa komunikacyjna:

- a) terenów 1ZP, 2ZP z terenów: 1KDL lub 12KDD,
- b) terenu 3ZP z terenów: 10KDD lub 7KR;

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

§ 26. Teren elementarny 4ZP (powierzchnia ok. 1,64 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 80%.

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

1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) elementów wyposażenia parkowego,
- b) placów zabaw,
- c) naziemnych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
- d) wybiegu dla psów;

3) na części terenu wyznacza się obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, oznaczony na rysunku planu; zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej oraz zabudowy i realizacji sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych niezwiązanych z obiektami ochronnymi; dopuszcza się zmianę jego granic lub likwidację obszaru rezerwy po wykreśleniu z ewidencji.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDL lub 7KDD;

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

§ 27. Teren elementarny 5ZP (powierzchnia ok. 1,86 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

1) teren zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 5.1MNW: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:

- a) 70%, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) 100% w obszarze osuwisk i w odległości 10 m od ich granicy.

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

1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych, z zastrzeżeniem pkt 3;

2) poza terenami osuwisk i w odległości co najmniej 10 m od ich granic dopuszcza się lokalizację:

- a) elementów wyposażenia parkowego,
- b) placów zabaw,

- c) naziemnych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - d) wybiegu dla psów;
- 3) w wydzieleniu wewnętrznym 5.1MNW:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 10%,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 7 m, 2 kondygnacje nadziemne,
 - c) budynki kryte dachami płaskimi,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu,
 - e) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 10;
- 4) w obszarze osuwisk i w odległości 10 m od ich granicy obowiązuje:
- a) zagospodarowanie zielenią,
 - b) prowadzenie prac ziemnych w sposób niepowodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 2KDD, 3KDD lub spoza obszaru planu;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczona na rysunku planu.

§ 28. Teren elementarny 6ZP (powierzchnia ok. 0,08 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 80%;
- 2) dla rowów wodnych:
 - a) ustala się brzeg naturalny lub uregulowany naturalnie za wyjątkiem miejsc realizacji drogowych obiektów inżynierskich, budowli hydrotechnicznych, sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych,
 - b) zakazuje się kanalizacji i zmiany przebiegu.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów wyposażenia parkowego,
 - b) wybiegu dla psów.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 13KDD;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 29. Teren elementarny 1ZN (powierzchnia ok. 56,16 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie wydziałów wewnętrznych 1.1WS, 1.2WS i 1.3WS: teren wód powierzchniowych śródlądowych (ciek Skolwinka);
- 3) przeznaczenie wydziałów wewnętrznych 1.4L, 1.5L, 1.6L i 1.7L: teren lasu;
- 4) przeznaczenie wydziałów wewnętrznych 1.8I, 1.9I, 1.10I i 1.11I: teren infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 90%;
- 2) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura;
- 3) dla ciek Skolwinka obowiązuje brzeg naturalny lub uregulowany naturalnie za wyjątkiem miejsc realizacji drogowych obiektów inżynierskich, budowli hydrotechnicznych, sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 4) w strefie krawędziowej doliny Skolwinki ochrony bioróżnorodności siedlisk przyrodniczych, oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje zachowanie i utrzymanie istniejących w mozaikowym układzie wartości przyrodniczych.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont oraz regulację i konserwację urządzeń wodnych;
- 3) w wydziałach wewnętrznych 1.4L, 1.5L, 1.6L i 1.7L wszelkie działania prowadzi się zgodnie z przepisami z zakresu ustawy o lasach;
- 4) ustala się ciągi piesze oznaczone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 2KDZ i ul. Stołczyńskiej, 1KDL, 2KDD, 5KDD, 6KDD lub 9KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występują:
 - a) magistrała wodociągowa i kolektor deszczowy,
 - b) napowietrzne sieci elektroenergetyczne WN z pasami ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu,
 - c) napowietrzna sieć elektroenergetyczna NN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczona na rysunku planu;
- 4) ustala się realizację napowietrznej sieci elektroenergetycznej NN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych;
- 6) ustala się realizację pompowni ścieków sanitarnych (orientacyjne lokalizacje oznaczone na rysunku planu) oraz sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych z nimi związanych;
- 7) w wydziałach wewnętrznych: 1.9I, 1.10I, 1.11I ustala się realizację kanalizacji deszczowej w sposób zapewniający ograniczone natężenie odpływu poprzez zastosowanie retencji w terenie 1ZN; zakazuje się lokalizacji inżynierskich urządzeń sieciowych na obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, osuwisk, użytku ekologicznego (z wyłączeniem działek nr 20, 21, 30, 31/3 z obrębem 3048).

§ 30. Teren elementarny 2ZN (powierzchnia ok. 25,89 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie wydziałów wewnętrznych 2.1L, 2.2L, 2.3L, 2.4L: teren lasu;
- 3) przeznaczenie wydziału wewnętrznego 2.5ZP: zieleni urządzona.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:
 - a) 90%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 80% wydziału wewnętrznego 2.5ZP;
- 2) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura;
- 3) dla rowów wodnych:
 - a) ustala się brzeg naturalny lub uregulowany naturalnie za wyjątkiem miejsc realizacji drogowych obiektów inżynierskich, budowli hydrotechnicznych, sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych,
 - b) zakazuje się kanalizacji i zmiany przebiegów.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu, z zastrzeżeniem pkt 5 i 7;
- 2) na części terenu wyznacza się obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, oznaczony na rysunku planu; zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej oraz zabudowy i realizacji sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych niezwiązanych z obiektami ochronnymi; dopuszcza się zmianę jego granic lub likwidację obszaru rezerwy po wykreśleniu z ewidencji;
- 3) ustala się ciągi piesze oznaczone na rysunku planu;
- 4) w wydziałach wewnętrznych: 2.1L, 2.2L, 2.3L, 2.4L wszelkie działania prowadzi się zgodnie z przepisami z zakresu ustawy o lasach;
- 5) w wydziale wewnętrznym 2.5ZP dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów wyposażenia parkowego,
 - b) placów zabaw,
 - c) naziemnych urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 6) w wydziale wewnętrznym 2.5ZP zakazuje się lokalizacji elementów zagospodarowania, w tym nasadzeń drzew, mogących zakłócić widok z punktu widokowego w terenie 1KOR;
- 7) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont oraz regulację i konserwację urządzeń wodnych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDL, 1KDD, 4KDD, 3KR lub spoza obszaru planu;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) ustala się realizację pompowni ścieków sanitarnych (orientacyjne lokalizacje oznaczone na rysunku planu) oraz sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych z nimi związanych.

§ 31. Teren elementarny 3ZN (powierzchnia ok. 11,12 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zieleni naturalnej;

2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 3.1L: teren lasu.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 90%.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu;
- 2) na terenie dawnego parku dworskiego ustala się utrzymanie i rewaloryzację zieleni w nawiązaniu do historycznej kompozycji zespołu zieleni;
- 3) na części terenu wyznacza się obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, oznaczony na rysunku planu; zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej oraz zabudowy i realizacji sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych niezwiązanych z obiektami ochronnymi; dopuszcza się zmianę jego granic lub likwidację obszaru rezerwy po wykreśleniu z ewidencji;
- 4) w wydzieleniu wewnętrznym 3.1L wszelkie działania prowadzi się zgodnie z przepisami z zakresu ustawy o lasach;
- 5) ustala się ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 2KDD lub 3KDD lub z ul. Stołczyńskiej poza obszarem planu;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 32. Teren elementarny 1ZD (powierzchnia ok. 4,97 ha)

Teren elementarny 2ZD (powierzchnia ok. 1,93 ha)

Teren elementarny 3ZD (powierzchnia ok. 1,01 ha)

Teren elementarny 4ZD (powierzchnia ok. 0,67 ha)

Teren elementarny 5ZD (powierzchnia ok. 1,17 ha)

Teren elementarny 6ZD (powierzchnia ok. 5,52ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren ogrodów działkowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 70%.

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

- 1) w granicach działki ogrodniczej dopuszcza się 1 altanę działkową, zgodnie z przepisami dotyczącymi rodzinnych ogrodów działkowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów wyposażenia parkowego,
 - b) placów zabaw,
 - c) naziemnych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - d) wybiegu dla psów,
 - e) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
- 3) poza obszarami osuwisk dopuszcza się lokalizację obiektu służącego administracji ogrodów:
 - a) o powierzchni zabudowy do 200 m²,

- b) o wysokości do 7,5 m, do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu,
- c) krytego dachem stromym lub płaskim;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) w terenie 4ZD ustala się ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu;
- 6) w terenach 3ZD i 4ZD w obszarze osuwiska i w odległości 10 m od jego granicy obowiązuje prowadzenie prac ziemnych w sposób niepowodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1ZD z terenów: 1KDL, 1KDD lub z ul. Stołczyńskiej poza obszarem planu,
 - b) terenu 2ZD z terenu 1KDL,
 - c) terenu 3ZD z terenów: 2KDD lub 3KDD,
 - d) terenów: 4ZD, 5ZD z terenu 3KDD,
 - e) terenu 6ZD z ul. Stołczyńskiej poza obszarem planu;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia terenu niezależnie od § 4 ust. 6 pkt 1 lit. d;
- 4) w terenie 1ZD występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczona na rysunku planu;
- 5) w terenie 2ZD występują:
 - a) pompownia ścieków sanitarnych przeznaczona do likwidacji/relokacji,
 - b) napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczona na rysunku planu;
- 6) w terenie 6ZD występują:
 - a) kolektor deszczowy,
 - b) napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczona na rysunku planu,
 - c) napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczona na rysunku planu.

§ 33. Teren elementarny 1KDZ (ul. Inwalidzka, powierzchnia ok. 1,32 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi zbiorczej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje szpaler, oznaczony na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu minimum 18 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia o minimum dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;

- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

§ 34. Teren elementarny 2KDZ (ul. Stołczyńska, powierzchnia ok. 0,1 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi zbiorczej (poszerzenie pasa drogowego drogi zbiorczej).

2. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 0 m do 5,3 m,
- 2) ustala się minimalny przekrój: poszerzenie pasa drogowego pod lokalizację części drogi, np.: jezdnia, chodnik, ścieżka rowerowa lub urządzenia drogi;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie występują:
 - a) kolektor tłoczny ścieków sanitarnych,
 - b) pompownia ścieków sanitarnych przeznaczona do likwidacji/relokacji.

§ 35. Teren elementarny 1KDL (ul. Karpacka, powierzchnia ok. 4,32 ha)

Teren elementarny 2KDL (ul. Inwalidzka, powierzchnia ok. 0,63 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi lokalnej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje szpaler, oznaczony na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KDL – minimum 12,8 m,
 - b) 2KDL – 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 1KDL występują:
 - a) magistrała wodociągowa,
 - b) napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczona na rysunku planu;
- 5) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 6) w terenie 1KDL ustala się realizację rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

§ 36. Teren elementarny 1KDD (ul. Karpacka, powierzchnia ok. 0,55 ha)

Teren elementarny 2KDD (ul. Celulozowa, powierzchnia ok. 0,57 ha)

Teren elementarny 3KDD (ul. Orna, powierzchnia ok. 0,98 ha)

Teren elementarny 4KDD (ul. Głęboka, powierzchnia ok. 1,02 ha)

Teren elementarny 5KDD (powierzchnia ok. 1,17 ha)
Teren elementarny 6KDD (powierzchnia ok. 2,81 ha)
Teren elementarny 7KDD (powierzchnia ok. 0,46 ha)
Teren elementarny 8KDD (powierzchnia ok. 0,5 ha)
Teren elementarny 9KDD (powierzchnia ok. 0,5 ha)
Teren elementarny 10KDD (powierzchnia ok. 0,8 ha)
Teren elementarny 11KDD (powierzchnia ok. 0,06 ha)
Teren elementarny 12KDD (powierzchnia ok. 0,42 ha)
Teren elementarny 13KDD (powierzchnia ok. 0,07 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi dojazdowej.

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

W terenie 6KDD obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- a) 1KDD – minimum 6,4 m,
- b) 2KDD – minimum 11 m,
- c) 3KDD – minimum 7,7 m,
- d) 4KDD – minimum 7,1 m,
- e) 5KDD – minimum 10 m,
- f) 6KDD – minimum 15 m,
- g) 7KDD – minimum 16 m,
- h) 8KDD – minimum 12 m,
- i) 9KDD – minimum 10 m,
- j) 10KDD – minimum 10 m,
- k) 11KDD – minimum 10 m,
- l) 12KDD – minimum 10 m,
- m) 13KDD – minimum 12 m;

2) ustala się minimalny przekrój:

- a) jezdnia, chodnik, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) jezdnia dla terenów 1KDD, 3KDD;

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

4) w terenie 1KDD:

- a) występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczona na rysunku planu,
- b) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;

5) w terenie 2KDD:

- a) występują napowietrzna sieć ciepłna i kolektory deszczowe,
 - b) ustala się realizację sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 6) w terenie 3KDD ustala się realizację sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 7) w terenie 4KDD:
- a) występują: magistrale wodociągowe, kolektor deszczowy oraz pompownia ścieków sanitarnych,
 - b) ustala się realizację sieci: gazowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 8) w terenie 5KDD ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 9) w terenie 6KDD:
- a) występuje magistrala wodociągowa,
 - b) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 10) w terenach: 7KDD, 11KDD, 12KDD i 13KDD ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 11) w terenach: 8KDD, 9KDD i 10KDD ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 37. Teren elementarny 1KR (powierzchnia ok. 0,1 ha)

Teren elementarny 2KR (ul. Stołczyńska, powierzchnia ok. 0,08 ha)

Teren elementarny 3KR (ul. Melodyjna, powierzchnia ok. 0,5 ha)

Teren elementarny 4KR (ul. Onyksowa, powierzchnia ok. 0,03 ha)

Teren elementarny 5KR (ul. Porannej Rosy powierzchnia ok. 0,25 ha)

Teren elementarny 6KR (ul. Alabastrowa powierzchnia ok. 0,52 ha)

Teren elementarny 7KR (powierzchnia ok. 0,39 ha)

Teren elementarny 8KR (ul. Nefrytowa, powierzchnia ok. 0,17 ha)

Teren elementarny 9KR (ul. Nefrytowa, powierzchnia ok. 0,13 ha)

Teren elementarny 10KR (powierzchnia ok. 0,23 ha)

Teren elementarny 11KR (powierzchnia ok. 0,24 ha)

Teren elementarny 12KR (powierzchnia ok. 0,23 ha)

Teren elementarny 13KR (powierzchnia ok. 0,19 ha)

Teren elementarny 14KR (powierzchnia ok. 0,19 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 6.1ZP: teren zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wydzieleniu wewnętrznym 6.1ZP: 70%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- a) 1KR – minimum 10 m,
 - b) 2KR – minimum 5,3 m,
 - c) 3KR – minimum 5,6 m,
 - d) 4KR – minimum 5 m,
 - e) 5KR – minimum 10 m,
 - f) 6KR – minimum 8 m,
 - g) 7KR – minimum 10 m,
 - h) 8KR – minimum 6 m,
 - i) 9KR – minimum 7,8 m,
 - j) 10KR – minimum 5 m,
 - k) 11KR – minimum 5 m,
 - l) 12KR – minimum 7 m,
 - m) 13KR – minimum 6,3 m,
 - n) 14KR – minimum 6,2 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jezdni;
 - 3) tereny obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
 - 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
 - 5) w terenie 2KR występuje kolektor deszczowy;
 - 6) w terenach: 8KR i 9KR ustala się realizację kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 38. Teren elementarny 1KOR (powierzchnia ok. 0,18 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren placu.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 4;
- 3) obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu.

3. Ustalenia kompozycyjne:

- 1) ustala się zagospodarowanie w formie publicznego placu wraz z elementami wyposażenia miejskiego i komponowanymi nasadzeniami;
- 2) obowiązuje jednorodna nawierzchnia placu;
- 3) ustala się powiązanie piesze pomiędzy terenem 1KDL a 2ZN wzdłuż szpaleru;
- 4) zakazuje się lokalizacji elementów zagospodarowania, w tym nasadzeń drzew, mogących zakłócić widok z punktu widokowego.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 4 ust. 6.

§ 39. Teren elementarny 1IE (powierzchnia ok. 0,01 ha)

Teren elementarny 2IE (powierzchnia ok. 0,02 ha)
Teren elementarny 3IE (powierzchnia ok. 0,01 ha)
Teren elementarny 4IE (powierzchnia ok. 0,01 ha)
Teren elementarny 5IE (powierzchnia ok. 0,01 ha)
Teren elementarny 6IE (powierzchnia ok. 0,01 ha)
Teren elementarny 7IE (powierzchnia ok. 0,01 ha)
Teren elementarny 8IE (powierzchnia ok. 0,01 ha)
Teren elementarny 9IE (powierzchnia ok. 0,01 ha)
Teren elementarny 10IE (powierzchnia ok. 0,01 ha)
Teren elementarny 11IE (powierzchnia ok. 0,01 ha)
Teren elementarny 12IE (powierzchnia ok. 0,01 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren elektroenergetyki – stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje zieleń na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

1) obsługa komunikacyjna:

- a) terenu 1IE z terenu 1KDD,
- b) terenów: 2IE, 4IE, 6IE z terenu 1KDL,
- c) terenu 3IE z ul. Stołczyńskiej poza obszarem planu,
- d) terenu 5IE z terenu 5KDD,
- e) terenów: 7IE, 10IE z terenu 6KDD,
- f) terenu 8IE z terenu 8KDD lub 13KR,
- g) terenu 9IE z terenu 6KDD lub 9KDD,
- h) terenu 11IE z terenu 10KDD lub 7KR,
- i) terenu 12IE terenu 4KDD;

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

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

§ 40. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą tracą moc:

- 1) w całości zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego P.14 uchwalona Uchwałą Nr XLIII/537/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnic Śródmieście i Północ dotyczących ochrony stanowisk archeologicznych (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z 1998 r. Nr 4 poz. 49);
- 2) w części zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego P.11 uchwalona Uchwałą Nr VII/82/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 29 marca 1999 r., w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina dzielnic Śródmieście, Północ i Prawobrzeże dotyczących ochrony stanowisk archeologicznych (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 1999 r. Nr 12 poz. 145).

§ 41. 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 całego obszaru planu.

§ 42. Grunty leśne posiadające zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne: zgoda Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego, decyzja nr WRiR-I.7151.19.2011.EN z dnia 8 września 2011 r. na cele nieleśne gruntów leśnych będących własnością prywatną.

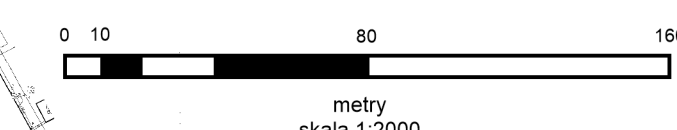
§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 44. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

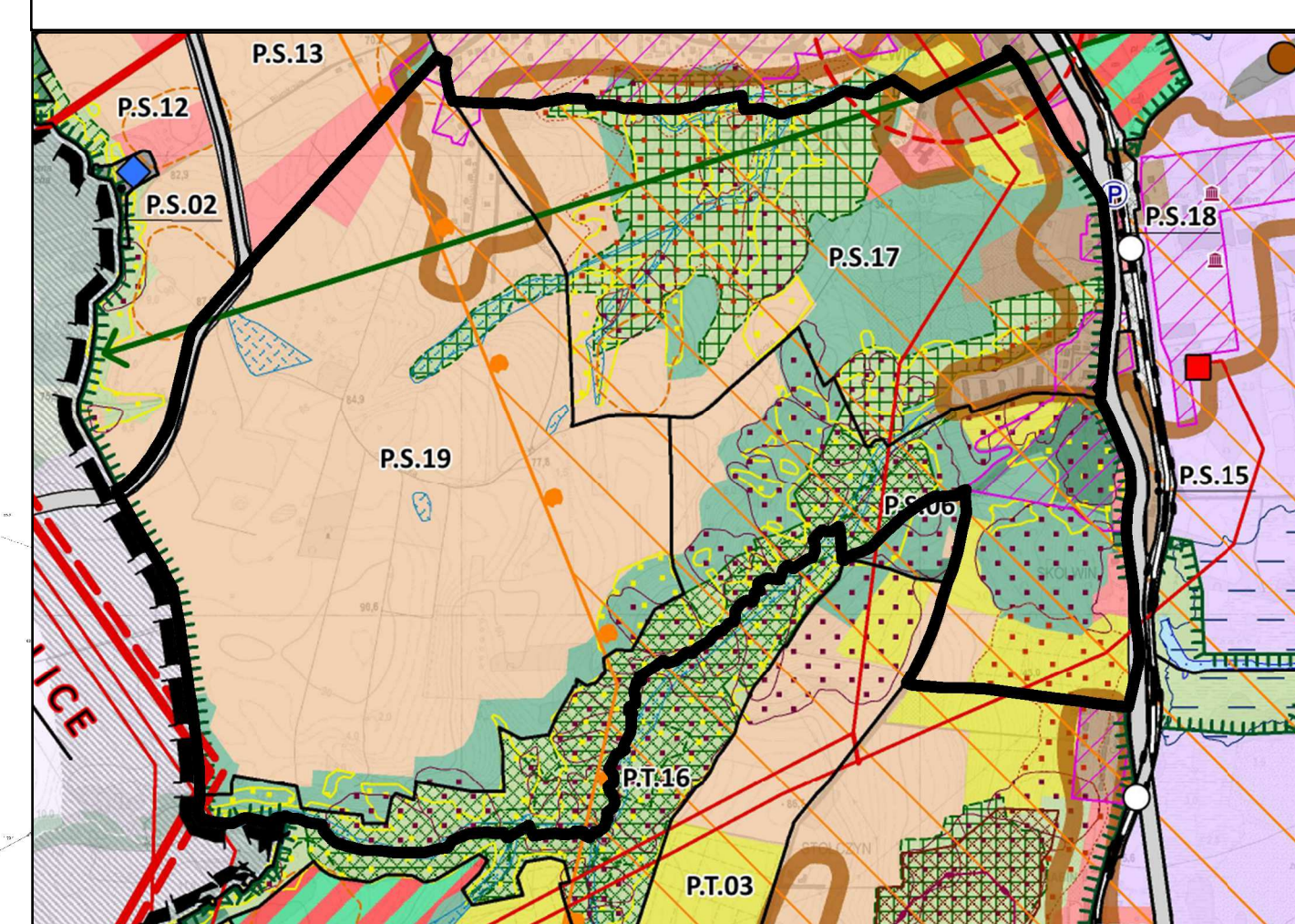
	OBOWIĄZAJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NEOBOWIĄZAJĄCA LINIA ZABUDOWY
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKICH
	STREFA OCHRONY WARTOŚCIOWYCH
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH
	CHRONIONY USTALENIEM PLANU
	STREFA OCHRONY EKSPEDYCJI KRAJOBRAZU
	STREFA OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
	PRZEBIEG WIDOKOWY
	SZPAKLER
	WYKUT ARCHEOLOGICZNY
	"DOLINA STRUMIENI SKOŁIWNI, STOLCZYNA I ŻÓŁWINI"
	STANOWISKA CHRONIONEJ AWIFAUNY
	STANOWISKA CHRONIONEJ FLORY
	SIEDLISKO PRZYRODNICZE
	STREFA NAWIĘZOWANIA DOLINY SIEDLISK
	CHRONIONY KRAJOBRAZ CHRONIONEJ PRZYRODNICZOJ
	OSŁOJWISKO
	TEREN ZAGROŻONY RUCHAMI WĄSKICH ZIEMI
	OBZASZ POD BUDOWNICTWO OCHRONNE
	ISTNIEJĄCA NAWIĘZOWA SIĘC ELEKTROENERGETYCZNA
	WYNIJĄCEJ NAWIĘZOWA SIĘC ELEKTROENERGETYCZNA
	WYNIJĄCEJ NAWIĘZOWA SIĘC ELEKTROENERGETYCZNA
	WYNIJĄCEJ NAWIĘZOWA SIĘC ELEKTROENERGETYCZNA
	WYNIJĄCEJ NAWIĘZOWA SIĘC ELEKTROENERGETYCZNA
	WYNIJĄCEJ NAWIĘZOWA SIĘC ELEKTROENERGETYCZNA
	WYNIJĄCEJ NAWIĘZOWA SIĘC ELEKTROENERGETYCZNA
	WYNIJĄCEJ NAWIĘZOWA SIĘC ELEKTROENERGETYCZNA
	WYNIJĄCEJ NAWIĘZOWA SIĘC ELEKTROENERGETYCZNA
	WYNIJĄCEJ NAWIĘZOWA SIĘC ELEKTROENERGETYCZNA
	WYNIJĄCEJ NAWIĘZOWA SIĘC ELEKTROENERGETYCZNA
	WYNIJĄCEJ NAWIĘZOWA SIĘC ELEKTROENERGETYCZNA
	WYNIJĄCEJ NAWIĘZOWA SIĘC ELEKTROENERGETYCZNA
	WYNIJĄCEJ NAWIĘZOWA SIĘC ELEKTROENERGETYCZNA
	WYNIJĄCEJ NAWIĘZOWA SIĘC ELEKTROENERGETYCZNA
	WYNIJĄCEJ NAWIĘZOWA SIĘC ELEKTROENERGETYCZNA
	WYNIJĄCEJ NAWIĘZOWA SIĘC ELEKTROENERGETYCZNA
	WYNIJĄCEJ NAWIĘZOWA SIĘC ELEKTROENERGETYCZNA
	WYNIJĄCEJ NAWIĘZOWA SIĘC ELEKTROENERGETYCZNA
	WYNIJĄCEJ NAWIĘZOWA SIĘC ELEKTROENERGETYCZNA
	WYNIJĄCEJ NAWIĘZOWA SIĘC ELEKTROENERGETYCZNA
	WYNIJĄCEJ NAWIĘZOWA SIĘC ELEKTROENERGETYCZNA
	WYNIJĄCEJ NAWIĘZOWA SIĘC ELEKTROENERGETYCZNA
	WYNIJĄCEJ NAWIĘZOWA SIĘC ELEKTROENERGETYCZNA
	WYNIJĄCEJ NAWIĘZOWA SIĘC ELEKTROENERGETYCZNA
	WYNIJĄCEJ NAWIĘZOWA SIĘC ELEKTROENERGETYCZNA
	WYNIJĄCEJ NAWIĘZOWA SIĘC ELEKTROENERGETYCZNA
	WYNIJĄCEJ NAWIĘZOWA SIĘC ELEKTROENERGETYCZNA
	WYNIJĄCEJ NAWIĘZOWA SIĘC ELEKTROENERGETYCZNA
	WYNIJĄCEJ NAWIĘZOWA SIĘC ELEKTROENERGETYCZNA

99	NUMER ADRESOWY
dz. nr 14/3	NUMER DZIAŁKI

do Uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
"Skolwin - Przęsocińska, Karpacza" w Szczecinie

**GMINA POLICE**

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina
(Uchwała nr XXXIX/1061/22 z dnia 26.04.2022 r.)
z oznaczeniem granic obszaru objętego planem



granica obszaru objętego planem

LEGENDA DO WYRYSU

P.5.19 granica jednostki planistycznej
P. - symbol doświadczy, S. - symbol osiedla,
22 - numer jednostki planistycznej

lasy
teren zieleni urządzonej - parki

teren zieleni naturalnej

teren zabudowy mieszkaniowej

teren zabudowy mieszkaniowej

tereng uslug

tereny drog i tereny związane z

 strefa ochrony konserwatorskiej

strefa "E" ochrony ekspozycji

 siedlisko przyrodnicze

 użytek ekologiczny

 użytek ekologiczny proponowany

 System Zieleni Miejskiej (SZM)

obszar o zdolności retencyjnej

osuwisko
teren zagrożony ruchami masowymi

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: EPSG 2176 PL - 2000 STREFA 5
LICENCJA NR MODGIK.BOI.353.2712.2025_3262_P

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), **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 2025 r. poz. 1153, 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 ulicy zbiorczej (długość odcinka ok. 611 m) – jezdni, ścieżki rowerowej, chodnika,
- b) 2KDZ – przebudowa (długość odcinka ok. 338 m) – poszerzenie pasa drogowego drogi zbiorczej pod lokalizację części drogi np. jezdni, chodnik lub urządzeń drogi,
- c) 1KDL – budowa ulicy lokalnej (długość odcinka ok. 2331 m),
- d) 2KDL – budowa ulicy lokalnej (długość odcinka ok. 589 m),
- e) 1KDD – budowa ulicy dojazdowej (długość odcinka ok. 182 m),
- f) 4KDD – budowa ulicy dojazdowej (długość odcinka ok. 773 m),
- g) 5KDD – budowa ulicy dojazdowej (długość odcinka ok. 1126 m),
- h) 6KDD – budowa ulicy dojazdowej (długość odcinka ok. 1804 m),
- i) 7KDD – budowa ulicy dojazdowej (długość odcinka ok. 262 m),
- j) 8KDD – budowa ulicy dojazdowej (długość odcinka ok. 405 m),
- k) 9KDD – budowa ulicy dojazdowej (długość odcinka ok. 472 m),
- l) 10KDD – budowa ulicy dojazdowej (długość odcinka ok. 1038 m),
- m) 11KDD – budowa ulicy dojazdowej (długość odcinka ok. 74 m),
- n) 12KDD – budowa ulicy dojazdowej (długość odcinka ok. 382 m),
- o) 13KDD – budowa ulicy dojazdowej (długość odcinka ok 54m);

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

- a) rozbudowa systemów zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i zagospodarowania wód opadowych w terenach: 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD,
- b) rozbudowa systemów odprowadzenia ścieków i zagospodarowania wód opadowych w terenach: 4KDD, 8KR, 9KR,
- c) budowa kanalizacji deszczowej i podczyszczalni wód opadowych w terenach: 35MNV, 1ZN,
- d) budowa pompowni ścieków sanitarnych w terenach: 1ZN, 2ZN.

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 nr

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), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin – Przęsocińska, Karpacka” w Szczecinie wyłożono dwukrotnie do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 05.02.2025 r. do 27.02.2025 r. oraz od 30.09.2025 r. do 21.10.2025 r.

§ 2. W okresach wyznaczonych na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 14.03.2025 r. po pierwszym wyłożeniu wniesiono 104 pisma z uwagami i do 05.11.2025 r. po drugim wyłożeniu wniesiono 23 pisma z uwagami.

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

- 1) Uwagi dotyczące zwiększenia maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w terenach elementarnych przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą do: powyżej 18%, 18-22%, 20%, 21%, 22%, 24%, 20-25%, 25%, 26%, 30%, 40%.

Rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione częściowo

Uzasadnienie: Po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu, który dla obszaru planu dla nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zakładał maksymalny udział powierzchni zabudowy 13% i 15% dla działek o powierzchni mniejszej niż 900 m², zdecydowaną większość stanowiły uwagi dotyczące zwiększenia maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. W dużej części uwag wnioskowana wartość wynosiła 18%, postanowiono zatem ustalić za podstawową wartość maksymalnego udziału powierzchni zabudowy 18% i dopuszczono 20% dla działek mniejszych niż 900 m².

Po drugim wyłożeniu wpłynęła tylko jedna uwaga odnosząca się do maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, w której wnioskowano o 22% udział powierzchni zabudowy na działce nr 96/1 z obrębu 3046. Uwagi nie uwzględniono – pozostawiono parametr maksymalnego udziału powierzchni zabudowy jednolity dla całego obszaru planu w celu zachowania wartości krajobrazowych, ograniczenia intensywności zabudowy.

- 2) Uwagi dotyczące zwiększenia maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy w terenach elementarnych przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą do 0,3, 0,3-0,33, 0,31, 0,32-0,35, 0,36, 0,4, 0,52, 0,6.

Rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

Uzasadnienie: Pozostawiono parametr maksymalnego udziału powierzchni zabudowy jednolity dla całego obszaru planu w celu zachowania wartości krajobrazowych, ograniczenia intensywności zabudowy na poziomie 0,26 i 0,3 dla działek mniejszych niż 900 m².

Po drugim wyłożeniu wpłynęła tylko jedna uwaga o zwiększenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy do 0,31. Uwagi nie uwzględniono, pozostawiono parametr intensywności zabudowy bez zmian.

- 3) Uwagi dotyczące zmiany minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą z 900 m² na: 800 m², 1200 m².

Rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

Uzasadnienie: Nie zmieniono minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej w celu zachowania wartości krajobrazowych i charakteru zabudowy, ograniczenia intensywności zabudowy.

- 4) Uwagi dotyczące zmniejszenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 60% na 40% w terenie 8MNW z 60% na 50% w terenie 12MNW m.in. celem umożliwienia swobodnej organizacji terenu w postaci podjazdów, chodników i innej architektury.

Rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

Uzasadnienie: Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w których nie ma jeszcze zabudowy i dla terenów położonych na południe od ulicy Karpackiej został ustalony wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60% w celu zachowania wartości krajobrazowych i zgodnie z wytycznymi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin.

- 5) Uwagi dotyczące zmiany przeznaczenia terenu usługowego 1U na funkcje nieuciążliwe lub usługi sportu lub zieleni urządzoną.

Rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

Uzasadnienie: Pozostawiono rezerwację terenu usługowego niezbędnego do funkcjonowania osiedla, przy czym dla terenu został ustalony wysoki minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50%.

- 6) Uwagi dotyczące zmiany przeznaczenia terenu usługowego 2U na zabudowę mieszkaniową jednorodziną – nie uwzględniono częściowo.

Rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione częściowo

Uzasadnienie: W wyniku uwag złożonych do projektu planu po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu zmieniono lokalizację terenu usługowego 2U i pomimo uwag złożonych po drugim wyłożeniu projektu planu pozostawiono rezerwację terenu usługowego niezbędnego do funkcjonowania osiedla, przy czym dla terenu został ustalony wysoki minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50%.

- 7) Uwagi dotyczące parametrów zabudowy w terenie usługowym 3U – zmniejszenie wysokości zabudowy do 3,5 m ze względu na zacienianie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oddalenie zabudowy usługowej o 15 m od działek przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zmianę wskaźnika intensywności zabudowy do 0,5, ustalenie maksymalnej wysokości zieleni urządzonej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą terenu elementarnego do 2m i ustalenie wysokości tablic i urządzeń reklamowych do 2m.

Rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione częściowo

Uzasadnienie: Uwzględniono częściowo w zakresie oddalenia zabudowy usługowej od działek przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jednorodziną – w związku z uwagami złożonymi po pierwszym wyłożeniu wprowadzono linie zabudowy we wszystkich terenach usługowych oddalające zabudowę usługową o 10 m od terenów zabudowy mieszkaniowej oraz zapis o zagospodarowaniu zieleni obszaru pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą terenu elementarnego przeznaczonego na zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą. Nie uwzględniono w zakresie pozostałych parametrów. Pozostawiono wysokość zabudowy usługowej na poziomie 9 m, ponieważ budynek o maksymalnej wysokości 9 m oddalony od granicy działki liniami zabudowy o co najmniej 10 m nie spowoduje zacieniania nieruchomości sąsiedniej. Zachowano wskaźnik intensywności zabudowy 0,6 dla zachowania możliwości realizacji 2 kondygnacji usług. Nie wprowadzono ograniczeń co do kształtowania zieleni. Nie zmieniono parametrów reklam – parametry reklam są jednakowe dla wszystkich terenów usługowych i mają powierzchnię do 2,5 m² i wysokość nie większą niż 2,5 m.

- 8) Uwagi dotyczące zmiany przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej gruntów objętych terenem zieleni naturalnej 1ZN lub wydzieleniami wewnętrznymi przeznaczonymi na ZN w sąsiedztwie terenu 1ZN ze względu na mało znaczącą roślinność

niewymagającą ochrony, brak rzeczywistych walorów przyrodniczych, sąsiedztwo terenów mieszkaniowych, dostępność infrastruktury technicznej, naruszenie prawa własności i obniżenie wartości nieruchomości.

Rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

Uzasadnienie: Obszary zieleni naturalnej obejmujące tereny chronione przyrodniczo zostały wyznaczone na podstawie udokumentowanej wiedzy o środowisku (Waloryzacja przyrodnicza Szczecina z 2018 r. i Ekofizjografia opracowana na potrzeby planu). Po uwagach złożonych po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zlecono aktualizację Waloryzacji przyrodniczej. Zgodnie z wytycznymi zawartymi w opinii przyrodniczej z czerwca 2025 r. wnioskowane obszary objęte są strefą krawędziową doliny Skolwinki ochrony bioróżnorodności siedlisk przyrodniczych. Zostały one w całości objęte terenem zieleni naturalnej 1ZN.

- 9) Uwagi dotyczące zmiany przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej gruntów objętych terenem zieleni naturalnej 2ZN lub wydzieleniami wewnętrznymi przeznaczonymi na ZN w sąsiedztwie terenu 2ZN ze względu m.in. na brak wymagającej ochrony roślinności, niespójność w poprzednich studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, dostęp do infrastruktury, komunikacji miejskiej i kolejowej, sąsiedztwo działek przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, planowany rozwój komunikacji, wydaną służebność przechodu i przejazdu, wydane zaświadczenie o przeznaczeniu w Studium.

Rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione częściowo

Uzasadnienie: Obszary zieleni naturalnej obejmujące tereny chronione przyrodniczo zostały wyznaczone na podstawie udokumentowanej wiedzy o środowisku (Waloryzacja przyrodnicza Szczecina z 2018 r. i Ekofizjografia opracowana na potrzeby planu). W terenie 2ZN istnieją ponadto osuwiska i obszary zagrożone ruchami masowymi. Po uwagach złożonych po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zlecono aktualizację Waloryzacji przyrodniczej. W jej wyniku częściowo uwzględniono zmianę granic zarówno terenu 2ZN i wydzieleni wewnętrznych o przeznaczeniu ZN na korzyść terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną albo zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub zieleni urządzonej (MNW-ZP).

Działki, na których występują osuwiska, tereny zagrożone ruchami masowymi oraz siedliska przyrodnicze, czyli uwarunkowania, które wskazują na zagrożenia geologiczne oraz wartości przyrodnicze, pozostają w terenie o przeznaczeniu zieleni naturalna i są wyłączone z zabudowy. Jest to zgodne z wytycznymi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin oraz opinią Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Geologa Powiatowego.

- 10) Uwagi dotyczące szerokości drogi 1KDL wyznaczonej w planie ze względu na zajęcie na drogę 1KDL części działki 88/6 z obrębu 3046, na której realizowane jest pozwolenie na budowę, a wyznaczony teren drogowy koliduje z projektowanymi elementami zagospodarowania działki (uzbrojenie, miejsca postojowe), ponadto obniża wartość nieruchomości, pogorszenie sytuacji inwestora narusza prawa nabyte.

Rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione.

Uzasadnienie: Pozostawiono szerokość i przebieg drogi 1KDL bez zmian. Dla właściwego funkcjonowania przyszłej zabudowy mieszkaniowej w osiedlu wykształcono nowy układ komunikacyjny oraz zapewniono możliwość zaprojektowania uzbrojenia podziemnego dla tej zabudowy. Szerokość ulicy Karpackiej (1KDL) w liniach rozgraniczających w stosunku do istniejących wydzieleni o użytkach „dr” została zwiększona w celu właściwego funkcjonowania ulicy oraz możliwości umieszczenia uzbrojenia podziemnego, niezbędnego dla przyszłej zabudowy

- 11) Uwagi dotyczące przeznaczenia prywatnej działki 24/16 z obrębu 3047 na drogę dojazdową 5KDD, wnioskowano o możliwość przyłączenia działki do sąsiednich działek przeznaczonych na

zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Zdaniem wnioskujących wyznaczona droga nie ma uzasadnienia inżynierskiego.

Rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

Uzasadnienie: Pozostawiono przebieg drogi 5KDD bez zmian. Dla właściwego funkcjonowania przyszłej zabudowy mieszkaniowej wykształcono nowy układ komunikacyjny oraz zapewniono możliwość zaprojektowania uzbrojenia podziemnego dla tej zabudowy. Zapewniono ciągłość komunikacyjną kierując się podziałami i własnościami działek. Zaproponowane podczas drugiego wyłożenia rozwiązanie komunikacyjne jest wnioskowaną przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną rezygnacją ze ślepych układów.

- 12) Uwaga dotycząca zajęcia części działki nr 101/1 z obrębu 3046 na drogę dojazdową 11KDD i zmienionego względem projektu z pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy w terenie 28MNW ze względu na zmniejszoną powierzchnię działki i ograniczenia w zagospodarowaniu, utrudniony bądź niemożliwy wjazd na posesję, bezzasadność projektowanej drogi i niekorzystny wpływ na komfort życia, wartość nieruchomości.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Po uwzględnieniu uwag złożonych po pierwszym wyłożeniu planu do publicznego wglądu i zmianie klasy przeważającego odcinka ul. Nefrytowej z dojazdowej na wewnętrzną, koniecznym było wykształcenie nowego układu komunikacyjnego zapewniającego obsługę terenu osiedla, a szerokość drogi 11KDD dostosowano do obowiązujących przepisów oraz do możliwości poprowadzenia sieci uzbrojenia terenu. Pozostawiono przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy bez zmian.

- 13) Uwagi dotyczące przeznaczenia działki nr 9 z obrębu 3053 na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40%, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na poziomie 50%, maksymalnej wysokości 11 m oraz wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie 0,5. Wnioskowano także o brak ograniczeń dla części działki położonej w odległości 10 metrów od granicy osuwiska i o nieustalenie zakazu zmiany ukształtowania terenu oraz nieustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej.

Rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione częściowo

Uzasadnienie: Częściowo uwzględniono w zakresie przeznaczenia działki i nieustalania zakazu zmiany ukształtowania terenu. Po uwagach złożonych po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zlecono aktualizację Waloryzacji przyrodniczej, która wykazała degradację siedliska przyrodniczego obejmującego dużą część działki nr 9, zatem ta działka znalazła się w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zieleni urządzonej, o ograniczonych parametrach zabudowy – nie uwzględniono w zakresie wnioskowanych parametrów zabudowy. Dla działki nie ustalono zakazu zmiany ukształtowania terenu. Wyjątkiem jest obszar osuwiska i jego otoczenia, dla którego na wniosek Geologa Powiatowego wprowadzono ustalenie o zagospodarowaniu zieleni i prowadzeniu prac ziemnych w sposób niepowodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych. Nie uwzględniono w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej.

- 14) Uwagi dotyczące przeznaczenia działki nr 16 z obrębu 3046 na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z maksymalnym udziałem powierzchni zabudowy 8% i doprowadzenia drogi wewnętrznej 3KR jako obsługi komunikacyjnej dla tej działki.

Rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

Uzasadnienie: Część działki nr 16 z obrębu 3046 znajdująca się w obrębie planu jest użytkiem leśnym (bonitacja Ls) i znajduje się w terenie elementarnym przeznaczonym na zieleń naturalną 2ZN. Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne może nastąpić w przypadkach uzasadnionych ważnymi względami społecznymi, do których nie należy zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Teren 2ZN ma zapewnioną obsługę komunikacyjną z terenów 1KDL, 1KDD, 3KDD i 3KR.

- 15) Uwaga dotycząca przeznaczenia całości działek nr 61/18 i 61/19 z obrębu 3046 na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Na przeważającej części działki nr 61/18 znajduje się chronione siedlisko przyrodnicze, dlatego w tej części wyznaczono wydzielanie wewnętrzne 11.1ZN.

- 16) Uwagi dotyczące przeznaczenia działki nr 24 z obrębu 3048 w terenie elementarnym 4MNW (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną) na odnawialne źródła energii lub umożliwienie lokalizowania magazynów energii oraz elektrowni fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną służącą do prawidłowego funkcjonowania instalacji a także o zmianę parametrów zabudowy: zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do 70%, zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 30%.

Rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

Uzasadnienie: W ogólnych ustaleniach planu (§4 ust. 6 pkt 11 lit. b) dopuszczono lokalizację odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1000 kW jako funkcję równorzędną z przeznaczeniem terenu. Główne przeznaczenie terenu elementarnego pozostaje zgodne z funkcjami określonymi Studium uwarunkowań kierunków i zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin.

Wskaźniki zabudowy zostały określone dla podstawowego przeznaczenia terenu: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

- 17) Uwagi dotyczące organizacji ruchu w tym ograniczenia ruchu samochodów ciężarowych w godzinach dziennych oraz całkowite wyłączenia ruchu w godzinach nocnych tj. 22:00-8:00 jak również ograniczenie tonażu do 3,5 tony dla dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych.

Rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

Uzasadnienie: Uwagi dotyczą organizacji ruchu, która nie leży w kompetencjach planu miejscowego.

- 18) Uwaga dotycząca zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy budynków krytych dachem płaskim do 8 m.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Pozostawiono parametr maksymalnej wysokości dla budynków w zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej wolnostojącej krytych dachami płaskimi na poziomie 7 m ze względów kompozycyjnych.

- 19) Uwaga dotycząca zmiany zapisów dotyczących wysokości okapu o dodanie do zapisu „głównych połaci”, aby wyeliminować wątpliwości w interpretacji.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo

Uzasadnienie: Zmodyfikowano zapis dotyczący wysokości okapu.

- 20) Uwaga dotycząca dodania do ustalenia „minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 900 m²” sformułowania „na cele zabudowy mieszkalnej”.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Nie jest konieczne doprecyzowanie zapisu o wydzielaniu działkę na cele budowlane, ponieważ taki zapis istnieje w ustaleniach ogólnych projektu planu (§4 ust. 6 pkt 1 lit c „ustalone planem parametry: maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalna i minimalna nadziemna intensywności zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, linie zabudowy, a także minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych”).

21) Uwaga dotycząca zmiany ustalenia w §4 pkt. 4 ust. 17 „w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, dla działek istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu mniejszych niż 900 m² dopuszcza się zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do 15% i wskaźnika intensywności zabudowy do 0,3” na „lub równych 900 m²”.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zwiększono dopuszczoną tym ustaleniem powierzchnię zabudowy do 20%, jednak formuła ustalenia pozostała bez zmian.

22) Uwaga dotycząca zwiększenia procentu zabudowy dla działek: nr 46 z obrębu 3046, 16 z obrębu 3048.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Wskazane działki o użytku dr należą do Gminy Miasto Szczecin, a w projekcie planu znajdują się w terenie 1ZN z zakazem zabudowy i 1UE i 1ZD.

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) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin - Przęsocińska, Karpacka” w Szczecinie ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie
do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Skolwin – Przęsocińska, Karpacka” w Szczecinie.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin – Przęsocińska, Karpacka” zostało zainicjowane Uchwałą Nr XXI/402/04 Rady Miasta Szczecina z dnia 25 maja 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin – Przęsocińska, Karpacka” w Szczecinie, oraz uchwałą Nr XXIV/504/04 z dnia 26 lipca 2004 roku zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin – Przęsocińska, Karpacka” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 266 ha, ograniczony ul. Inwalidzką, terenem zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulicy Inwalidzkiej, ul. Karpacką, ul. Stołczyńską, terenem zabudowy mieszkaniowej przy ul. Ceglówka, ul. Orną, strumieniem Skolwinka. Od zachodu teren graniczy z gminą Police.

Obszar, dla którego przystąpiono do sporządzenia nowego miejscowego planu objęty jest częściowo Uchwałą nr XLIII/541/98 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 lutego 1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Północ dotyczących ochrony stanowisk archeologicznych (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z 1998 r. Nr 4 poz. 49) w części dotyczącej zmiany P.14.

Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, tereny usług i usług edukacji, tereny usług sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni naturalnej, tereny ogrodów działkowych, tereny lasu, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, tereny komunikacji, tereny elektroenergetyki oraz sieci uzbrojenia terenu i inżynierskie urządzenia sieciowe.

Głównym celem planu jest stworzenie przestrzeni nowego osiedla mieszkaniowego ze spójną infrastrukturą drogową i dostępem do usług i rekreacji, koniecznych dla funkcjonowania osiedla, przy czym założenie to może być realizowane wyłącznie w poszanowaniu uwarunkowań środowiskowych i przy zapewnieniu ochrony wartościom przyrodniczym. Plan zawiera rozwiązania, których celem jest zachowanie najbardziej wartościowych elementów przyrody, które będą funkcjonować w otoczeniu oddziaływań antropogenicznych.

Kierunek planowanych regulacji jest zgodny z dyspozycjami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin.

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 ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

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

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

2) ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej kształtowanej w zależności od planowanego zainwestowania, mieszczącej się w przedziale od 40% do 90% powierzchni działki budowlanej,

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

4) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy do maksymalnie 15 m,

5) ustalenie przekrycia budynków dachami płaskimi i stromymi,

6) ustalenie linii zabudowy w nawiązaniu do istniejących obiektów budowlanych,

7) ustalenie minimalnej i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 1,6.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Walory architektoniczne wyznacza dawna zabudowa wzdłuż ulicy Stołczyńskiej, w tym zespół budynków o wartościach zabytkowych w rejonie ulicy Celulozowej, willowa zabudowa jednorodzinna przy ulicy Karpackiej. O walorach krajobrazowych świadczy fakt, że znaczna część planu znajduje się w strefie E ochrony ekspozycji krajobrazu, w obrębie której obszar widoczny jest z rzeki Odry, i z której rozpościerają się widoki na Odrę i jezioro Dąbie. 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 plan wskazuje nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, tereny pod usługi oraz tereny zielone wraz z nową infrastrukturą drogową i inżynierską.

Większa część obszaru planu została wskazana w projekcie Audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego jako krajobrazy priorytetowe – krajobraz rolniczy Przęsocin – Skolwin oraz Wzgórza Goćławskie i Skarpa Stołczyńska.

Dla krajobrazu rolniczego Przęsocin – Skolwin zlokalizowanego w zachodniej i środkowej części planu, obejmującego grunty rolne na wzniesieniu Skolwina w projekcie audytu rekomendowano ograniczenie zmian przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, a w przypadku lokalizowania zabudowy dopuszcza się zabudowę jednorodziną ekstensywną o wysokim udziale powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto wskazano m.in. zakaz zasypywania, likwidowania i przekształcania terenów podmokłych, drobnych cieków wodnych i naturalnych oczek wodnych i wykorzystanie ich do kształtowania naturalnej zdolności retencyjnej obszaru. W celu realizacji powyższych rekomendacji wprowadzono możliwość zabudowy wyłącznie wolnostojącej o niskiej powierzchni zabudowy, przy zachowaniu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60% dla obszarów niezagospodarowanych i określonej minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej.

Dla krajobrazu Wzgórza Goćławskie i Skarpa Stołczyńska, zlokalizowanego w obrębie planu wzdłuż Doliny Skolwinki i na wschodzie terenu, rekomendowano m.in. ochronę stwierdzonych wartości krajobrazowych i ich ekspozycji, ograniczenie zabudowy do terenów przyległych do istniejących ulic i zakazano zabudowy na terenach zagrożonych osuwiskami.

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

W granicach obszaru objętego planem miejscowym występują obszary objęte ochroną w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody – jest to użytek ekologiczny „Dolina strumieni Skolwinki, Stołczyнки, Żółwinki” powołany uchwałą Rady Miasta Szczecin Nr L/708/94 z dnia 16 maja 1994 roku oraz rośliny i zwierzęta objęte ochroną gatunkową.

W obszarze opracowania występują licznie siedliska przyrodnicze: grąd subatlantycki (kod siedliska 9160), kwaśna buczyna (kod siedliska 9110), kwaśna dąbrowa (kod siedliska 9190), łęg wierzbowy, topolowy, olszowy i jesionowy (kod siedliska 91E0), murawy kserotermiczne (kod

siedliska 6210), niżowe świeże łąki użytkowane ekstensywnie (kod siedliska 6510) – wskazane w Waloryzacji Przyrodniczej miasta Szczecina z 2018 roku.

W toku prac nad planem, po zebraniu uwag po pierwszym wyłożeniu planu do publicznego wglądu zlecono aktualizację waloryzacji przyrodniczej. Na podstawie wniosków i rekomendacji zawartych w nowej waloryzacji zasobów przyrodniczych z czerwca 2025 roku dokonano zmian w granicach terenów elementarnych oraz w ich przeznaczeniu funkcjonalnym. Zmiany te dotyczyły w szczególności terenów znajdujących się w sąsiedztwie 2 dolin erozyjnych – doliny Skolwinki, Żółwinki, Stołczyнки na południu i doliny Skolwińskiej (beziemnego rowu) na północy planu.

Zgodnie ze zaktualizowaną waloryzacją kluczowe jest utrzymanie doliny Skolwińskiej na północy oraz doliny Skolwinki, Stołczyнки, Żółwinki wraz z jej skłonami w stanie naturalnym – w tym celu objęto je w planie terenami elementarnymi przeznaczonymi na zielen naturalną i leśną z zakazem zabudowy.

Istniejący w granicach planu użytek ekologiczny jest wykluczony z możliwości inwestowania – w jego obrębie obowiązują ograniczenia, zakazy i nakazy zawarte w odrębnej uchwale Rady Miasta Szczecin dotyczącej użytków ekologicznych i zespołów przyrodniczo-krajobrazowych na terenie całego miasta. Największym walorem stoków tej doliny jest ogólnie duże bogactwo gatunkowe wynikające ze zróżnicowania warunków mikrosiedliskowych (nasłonecznienia, warunków wilgotnościowych, różnic ekspozycji) i roślinności (muraw i okrajów ciepłolubnych, łąk świeżych i wilgotnych w obniżeniach, zarośli i zadrzewień) – dla tego obszaru – strefy krawędziowej doliny Skolwinki ochrony bioróżnorodności siedlisk przyrodniczych – w planie ustalono zachowanie i utrzymanie istniejących w mozaikowym układzie siedlisk. Ponadto znajduje się on w terenie elementarnym 1ZN o przeznaczeniu zielen naturalna, który swoimi granicami obejmuje obszar o większej miąższości niż sam użytek ekologiczny. Będzie on stanowił rolę naturalnego buforu dla tej powierzchniowej formy ochrony przyrody.

Proponowany użytek ekologiczny „Dolina Skolwińska” przeznaczono w planie w zdecydowanej większości na funkcję zieleni naturalnej i leśnej. Ze względu na skomplikowaną strukturę własnościową terenów znajdujących się w granicach planowanej formy ochrony przyrody, jak i przylegających do niej, rozwiązanie przyjęte w planie jest maksymalnym zasięgiem jakim można objąć istniejącą ostoję bioróżnorodności ochroną (poprzez wyznaczenie funkcji zielen naturalna i leśna z wykluczeniem możliwości innego zagospodarowania) bez naruszenia konstytucyjnego prawa własności. Zasięg terenu elementarnego 2ZN, w którym znajduje się proponowana forma ochrony przyrody wraz z występującymi siedliskami przyrodniczymi jest również zgodny z wynikami i rekomendacjami waloryzacji przyrodniczej sporządzonej w czerwcu 2025 r.

Dla wszystkich wartości przyrodniczych w planie miejscowym wprowadzono stosowne zapisy i oznaczenia na mapie. Cały obszar planu objęto Systemem Zieleni Miejskiej.

W obszarze planu występują wody powierzchniowe – ciek Skolwinka oraz beziemne rowy wodne. W związku z tym, że Skolwinka oraz rów wodny znajdujący się w północnej części planu są kluczowym elementem kształtującym gospodarkę wodną, w planie zakazano ich zabudowy i kanalizacji, ustalono brzeg naturalny lub uregulowany naturalnie (za wyjątkiem realizacji drogowych obiektów inżynierskich, budowli hydrotechnicznych, sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych) oraz zakaz likwidowania i zasypywania. Wszystkie elementy sieci hydrograficznej stanowią naturalne obszary retencyjne, spełniające funkcje odbiorników wód opadowych i roztopowych. Skutkiem postępującej urbanizacji będzie częściowe utwardzenie warstwami nieprzepuszczalnymi obszaru planu miejscowego. Spowoduje to zwiększenie tempa spływu powierzchniowego z terenów zasklepionych. Wobec powyższego zasadnym jest zachowanie wszystkich elementów środowiska wodnego, tym bardziej że powiązane są z nimi również niejednokrotnie cenne zbiorowiska roślinne.

W zapisach planu uwzględniono w pełnym zakresie obsługę inżynierską terenów elementarnych. Ustalenia inżynierskie planu wskazują w jaki sposób należy prowadzić gospodarkę wodno-ściekową w bezpieczny dla środowiska sposób tak, aby zanieczyszczone wody nie dostały się do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych.

W granicach planu występują liczne osuwiska oraz tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi, dla których w planie miejscowym wprowadzono oznaczenia na mapie oraz określono ograniczenia w zagospodarowaniu tych terenów i terenów przyległych zgodnie z zaleceniami Geologa Powiatowego.

W granicach planu występują grunty rolne i leśne. 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. Enklawy gruntów leśnych przeznaczone w planie na inne funkcje niż las posiadają zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne: zgoda Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego, decyzja nr WRiR-I.7151.19.2011.EN z dnia 8 września 2011 r.

W Prognozie oddziaływania na środowisko mpzp „Skolwin – Przęsocińska, Karpacka” w Szczecinie przedstawiono analizę i ocenę istniejącego stanu środowiska, problemy, cele ochrony i przewidywane oddziaływanie na środowisko. Prognozuje się, że zagospodarowanie terenu według zapisów mpzp „Skolwin – Przęsocińska, Karpacka” w Szczecinie wpłynie negatywnie na ogólny stan środowiska, w tym przede wszystkim na powierzchnię ziemi, szatę roślinną i zwierzęta, krajobraz, stan klimatu akustycznego i poziom poszczególnych substancji w powietrzu. Będzie to wynikiem wprowadzenia na analizowany obszar obecnie niemal pozbawiony zagospodarowania nowej ekstensywnej zabudowy o charakterze podmiejskim.

Realizacja ustaleń w zakresie ochrony i kształtowania środowiska pozwoli na ograniczenie skali oddziaływań jakie nastąpią w konsekwencji wprowadzenia na teren nowego zagospodarowania i zabudowy. Warunkiem niezbędnym dla ograniczenia negatywnych skutków dla środowiska będzie restrykcyjne przestrzeganie przez inwestorów przepisów i wymogów ochrony środowiska w zakresie prawidłowego prowadzenia prac budowlanych, gospodarki wodno-ściekowej, ochrony jakości powietrza, ochrony przed hałasem, ochrony gatunkowej. Istotnym warunkiem zachowania prawidłowego funkcjonowania środowiska będzie utrzymanie co najmniej minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, wybór ekologicznych rozwiązań z zakresu odnawialnych źródeł energii, retencji wód opadowych i roztopowych.

Wyniki analiz przeprowadzonych w prognozie wskazują, że realizacja ustaleń planu, choć związana ze zmianą i również utratą pewnych wartości przyrody, nie powinna powodować znacząco negatywnego oddziaływania na środowisko.

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

Część obszaru planu objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, w ramach której ustalono ochronę obiektów o wartościach zabytkowych, historycznego układu zabudowy i ulic wraz z ich nawierzchniami oraz dawnych komponowanych układów zieleni. W granicach strefy ustalono także parametry nowej zabudowy nawiązujące do zabudowy historycznej.

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 zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu. Plan dopuszcza możliwość lokalizacji urządzeń technicznych, 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, umożliwiających 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 i stwarzając warunki do uzupełnienia zabudowy.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego: obszar planu jest zlokalizowany w osiedlu Skolwin, które posiada obsługę transportową w oparciu o istniejącą sieć komunikacji miejskiej, przy czym plan stwarza możliwości rozbudowy sieci komunikacji miejskiej;

2) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: dostęp do transportu publicznego jest zapewniony, istniejące i część planowanego zagospodarowania znajduje się w zasięgu przystanków transportu publicznego (ok. 10 min.), nowe zagospodarowanie projektowane jest także w oddaleniu od istniejących przystanków transportu miejskiego, zatem będzie konieczna rozbudowa miejskiej sieci komunikacyjnej;

3) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów: zapewnione jest swobodne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej: planowanie nowej zabudowy jest częściowo uzupełnieniem istniejącej zabudowy a także w przypadku wyznaczania nowych obszarów pod zabudowę zapewnieniem pożądanego lokalizacji pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w zgodzie z polityką przestrzenną miasta.

2.7. Prawo własności

Plan obejmuje nieruchomości będące własnością gminy, własnością gminy pozostające w użytkowaniu wieczystym, nieruchomości będące własnością osób fizycznych lub instytucji, a także grunty skarbu państwa.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W obszarze planu wyznaczono obszary pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, wprowadzono również zapis dla realizowanych nowych budynków: „w budynkach mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) – pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku”, nakładający obowiązek zabezpieczenia ochrony użytkowników obiektu.

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

Układ komunikacyjny obszaru planu jest oparty na istniejącej i projektowanej sieci ulic. Powiązania układu komunikacyjnego obszarów objętych planem z układem zewnętrznym zapewnia ul. Stołczyńska (zlokalizowana poza obszarem opracowania) oraz nowo projektowana ulica zbiorcza 1KDZ w ciągu ulicy Inwalidzkiej umożliwiające połączenie tego obszaru z innymi terenami osiedla Skolwin oraz z resztą miasta, a także z ościenną gminą Police.

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 oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych 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 technicznej, elektroenergetyki 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, kanałów i 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 prowadzona jest zgodnie z wymogami ustawowymi. Jednostką sporządzającą projekt planu jest Biuro Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, która zapewnia możliwość bezpośredniego kontaktowania się zainteresowanych w sprawach związanych z procedurą i przedmiotem planu z zespołem projektowym. W opracowaniu projektu planu mają możliwość uczestniczenia mieszkańcy miasta i rada osiedla. Informacje o prowadzonej procedurze planistycznej kierowane są do wszystkich jednostek samorządowych. Projekt planu miejscowego analizowany jest przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną i komisje stałe Rady Miasta Szczecin. W siedzibie Biura dwukrotnie odbyło się wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu. Dyskusje publiczne odbyły 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 i projektowaną 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 1000 m² oraz 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 ust. 3 uopizp.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając sposób zagospodarowania i 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 ust. 4 uopizp.

Ustalenia planu umożliwiają zagospodarowanie nieruchomości z bezpośrednim dostępem do istniejących oraz projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, część obszaru znajduje się w zasięgu istniejących sieci uzbrojenia terenu. Plan umożliwia zagospodarowanie terenu w sposób uwzględniający wymagania ład 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 „Skolwin – Przęsocińska, Karpacka” 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.