



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 24 marca 2026 r.

Poz. 1278

### UCHWAŁA NR XIX/488/26 RADY MIASTA SZCZECIN

z dnia 24 lutego 2026 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce - Chobolańska” w Szczecinie**

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

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XIV/366/25 Rady Miasta Szczecin z dnia 9 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „**Gumieńce - Chobolańska**” 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 „Gumieńce - Chobolańska” w Szczecinie na obszarze osiedla Gumieńce, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 3,20 ha.

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

4. Przedmiotem planu jest teren usług edukacji oraz sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjne urządzenia sieciowe.

5. Integralną część uchwały stanowi:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce - Chobolańska” w Szczecinie w skali 1:1000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.);
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne utworzone dla planu.

#### **Rozdział 1. Zasady konstrukcji planu**

§ 2. 1. Obszar planu stanowi jeden teren elementarny, dla którego ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Ustala się symbol i nazwę przeznaczenia terenu elementarnego w planie: UE - teren usług edukacji.

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

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

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

§ 3. 1. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **blękitno-zielona infrastruktura** – rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np.: ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także do zabudowy i zagospodarowania obszaru (np.: zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej), zapewniające m.in. vegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;
- 2) **inżynierskie 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, młyn, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennikownia ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 3) **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;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) **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;
- 6) **obudowa estetyczna** - konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń technicznych, instalacji itp. oraz miejsc do czasowego gromadzenia odpadów, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu, zapewniająca jego wizualną przesłonę; z wyłączeniem anten, instalacji OZE, instalacji odgromowych;
- 7) **strefa ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej** – strefa obejmująca układ przestrzenny o wysokim stopniu zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej lub ruralistycznej, z występującymi obiektami i obszarami o wartościach zabytkowych;
- 8) **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;
- 9) **szpaler** - regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla obszaru planu**

§ 4. **Teren elementarny 1UE** (powierzchnia ok. 3,20 ha)

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

- 1) teren usług edukacji;
- 2) dopuszcza się lokalizację żłobka i przedszkola;
- 3) dopuszcza się obiekty sportowo-rekreacyjne;
- 4) dopuszcza się funkcjonowanie istniejącego budynku mieszkalnego na działce nr 2/14 z obrębu 2130.

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

- 1) na obszarze planu ustala się System Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 25%;
- 3) obowiązują szpalery oznaczone na rysunku planu przy zachowaniu gatunku drzew i kompozycji historycznej z dopuszczeniem przerwania ich ciągłości w przypadku kolizji:
  - a) z planowaną zabudową,
  - b) z sieciami uzbrojenia terenu i inżynierskimi urządzeniami sieciowymi;
- 4) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych zwierząt i roślin i ich siedlisk oraz możliwości ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem, dla obszaru planu obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 6) w istniejącej i nowej zabudowie podlegającej ochronie akustycznej obowiązuje zastosowanie rozwiązań architektonicznych, technicznych, łagodzących negatywne skutki sąsiedztwa z obiektami i działalnością będącymi źródłem hałasu;
- 7) obowiązuje maksymalna możliwa infiltracja do gruntu wód opadowych i roztopowych w połączeniu z retencją.

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

- 1) na obszarze planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej; w granicach strefy znajduje się wskazany adresowo obiekt o wartościach zabytkowych, wpisany do gminnej ewidencji zabytków; ochronę historycznej struktury przestrzennej realizują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach planu;
- 2) na obszarze planu występuje obiekt o wartościach zabytkowych, ujęty w gminnej ewidencji zabytków: część budynku szkoły przy ul. Chobolańskiej 20.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 24 m z wyłączeniem wieży widokowej, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy sportowo-rekreacyjnej: 15 m;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi, stromymi lub przestrzennymi;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna: 1,2;
- 6) w części budynku szkoły przy ul. Chobolańskiej 20, oznaczonej na rysunku planu jako obiekt o wartościach zabytkowych:
  - a) ochronie podlega:
    - zasadnicza bryła i gabaryty budynku,
    - zasadnicza kompozycja obiektu,
  - b) dopuszcza się zewnętrzną termoizolację elewacji,
  - c) dopuszcza się:
    - działania odtworzeniowe,
    - niezależnie od ustaleń planu, niezbędną przebudowę i nadbudowę poddaszy na całej długości budynku, z zachowaniem formy dachu, umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej;

- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
  - 8) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w pkt 14;
  - 9) dla parkingów naziemnych obowiązuje nawierzchnia wodoprzepuszczalna miejsc postojowych;
  - 10) urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, centrale wentylacyjne i klimatyzacyjne, itp. oraz miejsca do czasowego gromadzenia odpadów realizuje się jako wyodrębnione pomieszczenia w budynku lub jako wydzielone miejsca przesłonięte obudową estetyczną;
  - 11) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania dostosowane dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami w zakresie dostępności;
  - 12) w budynkach usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) – w pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku;
  - 13) niezależnie od ustaleń planu, dopuszcza się realizację obiektów zbiorowej ochrony i infrastruktury z zakresu ochrony i obrony cywilnej;
  - 14) przy budowie każdego obiektu budowlanego lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, ustala się realizację 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 (mp) dla samochodów osobowych	Minimalne wskaźniki miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalne wskaźniki miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1	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
2	Szkoły podstawowe	1 mp/1,5 salę dydaktyczną	1 mp/szkołę	2 mp/1 salę dydaktyczną
3	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
4	Salę konferencyjne	1 mp/10 miejsc konferencyjnych	1 mp/100 miejsc konferencyjnych	1 mp/100 miejsc konferencyjnych

- 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.

#### 5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Chobolańskiej poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się obsługę z ul. Braniborskiej przez dz. nr 2/45 z obręb 2130 poza obszarem planu.

#### 6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:
  - a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,
  - b) realizację inżynierskich urządzeń sieciowych i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się wyłącznie w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenu,

- c) ustalone planem parametry: maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, linie zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych,
  - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w dołach i dojazdach wydzielanych lub urządzonych w granicach terenu elementarnego,
  - e) nowe sieci uzbrojenia terenu oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne,
  - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 2) obowiązują rozwiązania inżynierskie zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;
- 3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
- a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, 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 (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 oraz systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe;
- 6) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych;
- 7) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejących lub nowych sieci ciepłych lub źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się realizację sieci ciepłej niezależnie od pkt 1 lit. d);
- 8) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
- 9) 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) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1000 kW wyłącznie jako infrastrukturę towarzyszącą;
- 10) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z instalacji odnawialnych źródeł energii;
- 11) dopuszcza się lokalizację magazynów energii wyłącznie jako infrastrukturę towarzyszącą;
- 12) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnej niezależnie od pkt 1 lit. d);
- 13) 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;
- 14) teren objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina kopalna Szczecin.

## **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 końcowe**

§ 5. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 6. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą traci moc w części Uchwała Nr XV/414/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 19 listopada 2007 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce - Krakowska” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego nr 2 poz. 39 z dnia 11 stycznia 2008 r.).

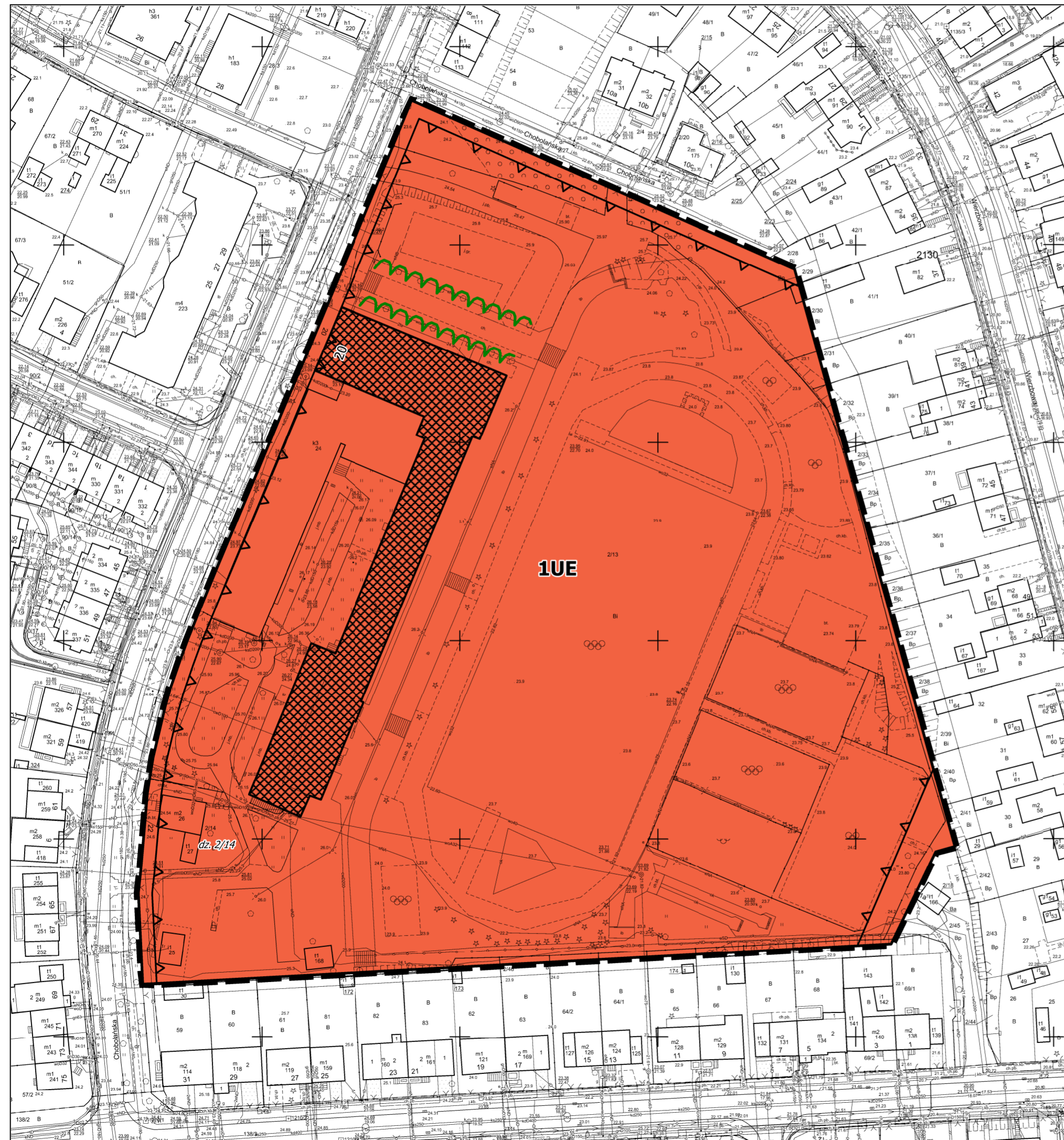
§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

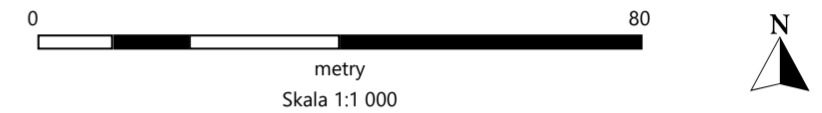
Przewodniczący Rady Miasta Szczecin

**Paweł Bartnik**

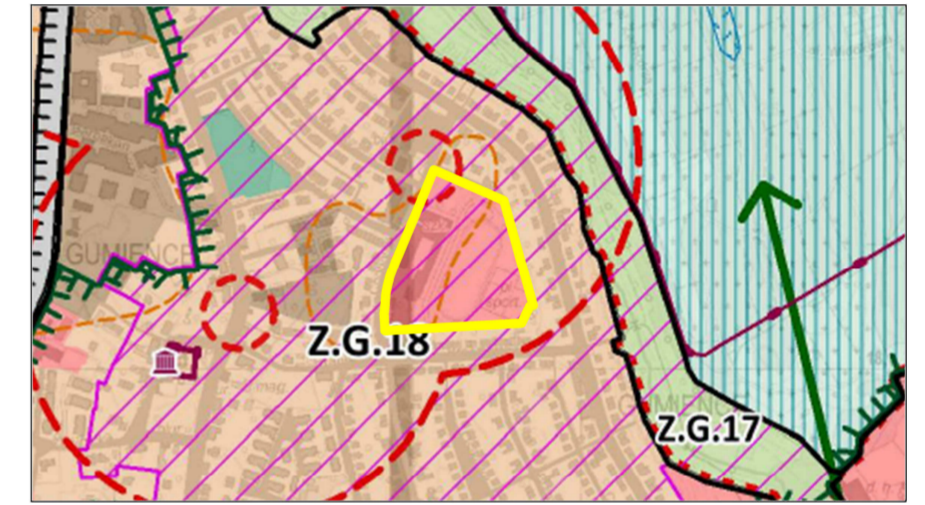
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIX/488/26  
 Rady Miasta Szczecin  
 z dnia 24 lutego 2026 r.



**Załącznik nr 1**  
**do Uchwały Rady Miasta Szczecin**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**"Gumieńce - Chobolańska" w Szczecinie**



**Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin**  
 (Uchwała nr XXXIX/1061/22 z dnia 26.04.2022 r.)  
 z oznaczeniem granic obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia  
 mpzp "Gumieńce - Chobolańska" w Szczecinie



- LEGENDA**
- granica terenu objętego mpzp
  - granica jednostki planistycznej  
Z. - symbol dzielnicy, G. - symbol osiedla,  
18 - numer jednostki planistycznej
  - teren usług
  - strefa ochrony konserwatorskiej historycznych struktur przestrzennych
  - System Zieleni Miejskiej (SZM)
  - lokalne centra usługowe wraz z zasięgiem (słabo wykształcone /wykształcone/dobrze wykształcone)

- LEGENDA**
- GRANICA PLANU
  - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN ELEMENTARNY
  - 1UE** OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
- SYMBOLE I NAZWY PRZEZNACZENIA TERENU**
- UE** TEREN USŁUG EDUKACJI
- OZNACZENIA**
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
  - OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
  - SZPALER
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- 20** NUMER ADRESOWY
  - dz. 2/14** NUMER DZIAŁKI

**UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: EPSG 2176 PL - 2000 STREFA**  
**Licencja nr: MODGIK.BOI.353.50.2026\_3262\_P**

Załącznik nr 2 do uchwały nr XIX/488/26  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia 24 lutego 2026 r.

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

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

**§ 1.** W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce - Chobolańska” w Szczecinie nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIX/488/26

Rady Miasta Szczecin

z dnia 24 lutego 2026 r.

Zalacznik3.gml

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