



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 8 czerwca 2026 r.

Poz. 2605

UCHWAŁA NR XXII/574/26 RADY MIASTA SZCZECIN

z dnia 12 maja 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin – Saperska” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) 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/403/04 Rady Miasta Szczecina z dnia 25 maja 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin - Saperska” w Szczecinie oraz uchwałą Nr XIX/542/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 4 czerwca 2012 roku, zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin – Saperska” 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 – Saperska” w Szczecinie na obszarze osiedla Skolwin, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 57,16 ha, ograniczony ulicą Saperską, ulicą Plażową, ulicą Inwalidzką, Parkiem Leśnym Mścięcino. 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 jednorodzinnej wolnostojącej, tereny usług, usług handlu, usług edukacji, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, ogrodów działkowych, tereny lasów, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, tereny komunikacji oraz tereny infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu i inżynierskie urządzenia sieciowe.

5. Integralną część uchwały stanowi:

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

Rozdział 1.

Zasady konstrukcji planu

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

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

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

3. Ustala się symbole wydzielen wewnątrznych w planie: 1.1U-ZP, 2.1U-ZP, 3.1U-ZP, 2.1WS, 2.2L, 10.1MNW-ZP.

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.: wegetację 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 wegetację 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) **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, hydroformia, 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;
- 8) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę do których zalicza się m. in.: ambrozja bylicolistna, barszcz Mantegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
- 9) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 10) **obiekt o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony postanowieniami planu;
- 11) **program zieleni uzupełniającej** – zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem inwazyjnych gatunków obcych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone, m.in.: skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;
- 12) **System Zieleni Miejskiej** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (zawierająca także tereny zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi; parametry systemu określają ustalenia szczegółowe planu;
- 13) **szpaler** – regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;
- 14) **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;
- 15) **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, jarzab 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.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 4. 1. Ustalenia funkcjonalne:

Zakazuje się:

- a) lokalizacji usług związanych z obsługą pojazdów typu: stacja paliw, warsztat naprawy pojazdów, mechaniki pojazdowej, blacharstwa, lakiernictwa, stacja kontroli pojazdów, myjnia itp., chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m², chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

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,
 - c) w nasadzeniach drzew i krzewów stosowanie gatunków typowych dla danego miejsca;
- 4) na obszarach występowania osuwisk, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów z zakresu prawa budowlanego;
- 5) w obszarze planu występują siedliska przyrodnicze: „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe” (kod siedliska 91E0), „Murawy kserotermiczne” (kod siedliska 6210) i „Grąd subatlantycki” (kod siedliska 9160), oznaczone na rysunku planu; w przypadku ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 6) 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;
- 7) dla terenów elementarnych: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, w zakresie ochrony przed hałasem obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) dla terenów elementarnych: 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, w zakresie ochrony przed hałasem, w przypadku realizacji zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 9) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1UZ w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje:
- a) w przypadku realizacji domu pomocy społecznej dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów domów opieki społecznej,
 - b) w przypadku realizacji budynku zamieszkania zbiorowego dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 10) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem 1UH i 1U w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje:
- a) w przypadku realizacji domu pomocy społecznej dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów domów opieki społecznej,
 - b) w przypadku realizacji usług edukacji dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 11) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1UE w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje:
- a) w przypadku realizacji usług edukacji dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) w przypadku realizacji domu pomocy społecznej dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów domów opieki społecznej,
 - c) w przypadku realizacji budynku zamieszkania zbiorowego dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 12) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 13) obowiązuje realizacja zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego;
- 14) 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. W strefie obowiązuje:
- a) utrzymanie niezakłóconych widoków na rzekę Odrę z terenów komunikacji drogowej publicznej,
 - b) utrzymanie niezakłóconych widoków na sylwetę układu przestrzennego dawnej wsi Skolwin z dominantą przestrzenną – kościołem przy ul. Inwalidzkiej z terenów komunikacji drogowej publicznej,
 - c) utrzymanie lokalnej skali zabudowy i stosowanie tradycyjnych form zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, oznaczoną na rysunku planu; ochronę historycznej struktury przestrzennej realizują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach planu;
- 3) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej ochronie podlega obiekt o wartościach zabytkowych oznaczony na rysunku planu – ujęty w gminnej ewidencji zabytków nieczynny cmentarz ewangelicki przy ul. Plażowej;
- 4) 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 ujednoczonych rozwiązań w zakresie wyposażenia obszarów zainwestowania miejskiego w terenach komunikacji drogowej publicznej, zieleni publicznej;
- 3) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń planu, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – w zakresie zapewniania dostępności;
- 4) w zakresie ochrony ludności i obrony cywilnej;
 - a) dopuszcza się niezależnie od ustaleń planu, realizację obiektów zbiorowej ochrony i infrastruktury w całym obszarze planu z wyjątkiem terenów dróg publicznych,
 - b) w budynkach mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) – pomieszczeniach kondygnacji położonych poniżej poziomu gruntu należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku;
- 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 garaży i budynków gospodarczych ustala się:
 - a) wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 4,5 m,
 - b) dachy płaskie,
 - c) zakaz lokalizacji garaży blaszanych;
- 7) dopuszcza się utrzymanie przeznaczenia, zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z planem; przeznaczenie, zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach planu, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu, uznaje się za zgodne z planem;
- 8) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego niezgodnego z przeznaczeniem terenu i parametrami zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych, z wyjątkiem:
 - a) zagospodarowania związanego z imprezami okolicznościowymi, np.: wystawy, kiermasze świąteczne, imprezy sportowo-rekreacyjne, na czas trwania imprezy,
 - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
 - c) punktów sprzedaży okazjonalnej i czasowej (plac targowy na otwartej przestrzeni itp.) bez obiektów kubaturowych,
 - d) zagospodarowania tymczasowego w granicach użytków „dr” niestanowiących terenów elementarnych przeznaczonych na cele komunikacji;
- 9) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem:
 - a) szyldów,
 - b) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych;
- 10) 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 prostopadle do elewacji,
 - b) wolnostojącego, sytuowanego na nieruchomości gruntowej, na której prowadzona jest działalność;
- 11) zakazuje się szyldów emitujących pulsujące światło;

12) 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	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla		
		samochodów osobowych	pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	rowerów
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp/1 lokal mieszkalny	0	0
2.	Hotele, pensjonaty	2 mp/5 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp / hotel	1 mp/50 miejsc hotelowych
3.	Domy studenckie, hotele pracownicze	1 mp/5 miejsc noclegowych	1 mp/1 obiekt	1 mp/25 miejsc noclegowych
4.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	1 mp/10 podopiecznych	1 mp/20 podopiecznych	1 mp/50 podopiecznych
5.	Sklepy	1 mp/40 m ² pow. sprzedaży	1 mp/500 m ² pow. sprzedaży	1 mp/200 m ² pow. sprzedaży
6.	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
7.	Biura, urzędy, banki	1 mp/50 m ² pow. użytkowej*	1 mp/2000 m ² pow. użytkowej*	1 mp/200 m ² pow. użytkowej*
8.	Przychodnie	2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	1 mp/5 gabinetów
9.	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
10.	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
11.	Szkoły podstawowe, szkoły ponadpodstawowe	1 mp/1 salę dydaktyczną	1 mp/szkołę	2 mp/1 salę dydaktyczną
12.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	1 mp/5 zatrudnionych**	0	0
13.	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
14.	Szpitala, kliniki	2 mp/5 łóżek	1 mp/50 łóżek	1 mp/50 łóżek
15.	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
16.	Ogrody działkowe	1 mp/3 działki	1 mp/zespół ogrodów działkowych	0
17.	Sale konferencyjne	1 mp/10 miejsc konferencyjnych	1 mp/100 miejsc konferencyjnych	1 mp/100 miejsc konferencyjnych
18.	Usługi pozostałe	1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² 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, 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 nie obowiązują w przypadku:
 - zagospodarowania i użytkowania tymczasowego wskazanego w pkt 8,
 - gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej,
- f) w terenach elementarnych oznaczonych symbolem ZP i ZN zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;
- 13) 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) 14 m (po 7 m po obu stronach osi sieci) dla średniego napięcia SN;
- 14) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu i zabudowie, w szczególności przeznaczonej 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;
- 15) 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;
- 16) 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;
- 17) 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 drogę lokalną 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 przeznaczonych na drogę, elementy drogi i zagospodarowania pasa drogowego, w tym drogowe obiekty inżynierskie;
- 4) obowiązuje utrzymanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w granicach obszaru planu oraz utrzymanie ciągłości powiązań z zewnętrznym układem drogowym;
- 5) przebiegi ścieżki rowerowej i ciągu pieszego oznaczonych na rysunku planu są przebiegami orientacyjnymi.

6. Ustalenia inżynierskie:

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

- a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,
 - b) realizację inżynierskich urządzeń sieciowych i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się wyłącznie w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenów,
 - c) ustalone planem parametry: maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, linie zabudowy, a także minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych,
 - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacji, terenów infrastruktury technicznej oraz w dojazdach, 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; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem lit. g,
 - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych,
 - g) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont sieci elektroenergetycznej najwyższego napięcia NN jako napowietrznej; dopuszcza się przebudowę sieci 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 lub ogólnospławnej;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
- a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania (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 lub ogólnospławnej, wód powierzchniowych, rowów wodnych 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) dla cieków Przęsocińska Struga oraz rowów wodnych:
- a) zakazuje się zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do rowów wodnych i cieków Przęsocińska Struga,
 - b) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację i remont cieków Przęsocińska Struga; zakazuje się: zabudowy, kanalizacji i przegradzania cieków z 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,
 - d) ustala się brzeg naturalny lub uregulowany naturalnie z wyjątkiem miejsc realizacji drogowych obiektów inżynierskich, budowli hydrotechnicznych, sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 7) obowiązuje utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i podłączenie do kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych, rowów wodnych lub systemów lokalnych;

- 8) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych; dopuszcza się lokalizację indywidualnych i lokalnych zbiorników gazu według potrzeb technologicznych;
- 9) zaopatrzenie w ciepło ustala się ze źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłych zlokalizowanych poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu komunikacji drogowej;
- 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 o mocy przekraczającej 1000 kW dopuszcza się wyłącznie jako infrastrukturę towarzyszącą w terenach usług;
- 12) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z instalacji 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;
- 17) część obszaru planu objęta terenem ochrony bezpośredniej ujęcia wody „Skolwin”, oznaczonym na rysunku planu; na terenie ochrony bezpośredniej obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami z zakresu gospodarowania wodami.

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 1MNW (powierzchnia ok. 1,88 ha)

Teren elementarny 2MNW (powierzchnia ok. 0,83 ha)

Teren elementarny 3MNW (powierzchnia ok. 0,30 ha)

Teren elementarny 4MNW (powierzchnia ok. 4,68 ha)

Teren elementarny 5MNW (powierzchnia ok. 1,56 ha)

Teren elementarny 6MNW (powierzchnia ok. 3,08 ha)

Teren elementarny 14MNW (powierzchnia ok. 1,10 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 60%, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 10 lit. b.

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 16;
- 2) budynki kryte dachami: stromymi z okapem na wysokości maksymalnie 4,5 m, lub płaskimi;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków krytych dachami stromymi: 9,5 m, 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków krytych dachami płaskimi: 7 m, 2 kondygnacje nadziemne;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) w terenie 5MNW obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 12;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 900 m²;
- 8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,26, z zastrzeżeniem § 4 ust. 4 pkt 16;
- 9) w terenie 1MNW na działkach 48/2 i 48/4 z obrębem 3045 oraz w terenie 6MNW na działce 28 z obrębem 3045, w obszarze osuwiska i w odległości 10 m od jego granicy, obowiązuje:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) zakaz realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnej,
 - c) zagospodarowanie zielenią;
- 10) w terenie 1MNW oraz w terenie 6MNW, w obszarze siedliska przyrodniczego i w odległości 10 m od jego granicy, obowiązuje:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) 100% powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) zachowanie i utrzymanie istniejących zbiorowisk roślinnych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1MNW z terenów: 1KR, 2KR lub 8KDD,
 - b) terenu 2MNW z terenu 3KR,
 - c) terenu 3MNW z terenu 1KDD,
 - d) terenu 4MNW z terenów 1KDD lub 2KDD,
 - e) terenu 5MNW z terenów 2KDD lub 5KDD,
 - f) terenu 6MNW z terenu 5KDD,
 - g) terenu 14MNW z terenu 3KR lub 8KDD;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie 5MNW występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;
- 4) w terenie 14MNW dopuszcza się realizację pompowni ścieków sanitarnych (orientacyjna lokalizacja oznaczona na rysunku planu) oraz sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych z nią związanych.

§ 6. Teren elementarny 7MNW (powierzchnia ok. 2,47 ha)**Teren elementarny 8MNW (powierzchnia ok. 0,63 ha)****Teren elementarny 9MNW (powierzchnia ok. 0,45 ha)**

Teren elementarny 10MNW (powierzchnia ok. 5,31 ha)

Teren elementarny 11MNW (powierzchnia ok. 0,88 ha)

Teren elementarny 12MNW (powierzchnia ok. 3,08 ha)

Teren elementarny 13MNW (powierzchnia ok. 1,82 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) w terenie elementarnym 10MNW przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 10.1MNW-ZP: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zieleni urządzonej;
- 3) w terenie elementarnym 7MNW na działce 2/2 z obrębem 3045 dopuszcza się wolnostojące usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:

- a) 60% z zastrzeżeniem lit. b,
- b) 80% w granicach wydzielenia wewnętrznego 10.1MNW-ZP i w terenie 12MNW pomiędzy linią rozgraniczającą teren 1KDL a nieprzekraczalną linią zabudowy.

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 16;
- 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 linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) w terenie 12MNW pomiędzy linią rozgraniczającą teren 1KDL a nieprzekraczalną linią zabudowy obowiązuje szpaler jednolity gatunkowo na całym przebiegu w terenie elementarnym, oznaczony na rysunku planu;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 12;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 900 m²;
- 8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,26, z zastrzeżeniem § 4 ust. 4 pkt 16.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 7MNW z terenów: 6KDD, 7KDD lub z ul. Saperskiej poza obszarem planu,
 - b) terenu 8MNW z terenów: 7KDD lub 2KDL,
 - c) terenu 9MNW z terenów: 6KDD lub 6KR,
 - d) terenu 10MNW z terenów: 3KDD, 6KDD, 5KR, 6KR lub 2KDL,
 - e) terenu 11MNW z terenów: 3KDD lub 5KR,
 - f) terenu 12MNW z terenów: 3KDD, 4KDD, 1KDL lub 2KDL,
 - g) terenu 13MNW z terenów: 3KDD lub 4KDD;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenach 7MNW, 10 MNW i 11MNW występują napowietrzne sieci elektroenergetyczne SN z pasami ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;

- 4) w terenie 10MNW występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna NN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 7. Teren elementarny 1MNW-U (powierzchnia ok. 2,70 ha)

Teren elementarny 2MNW-U (powierzchnia ok. 0,33 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.1U-ZP w terenie elementarnym 1MNW-U:
 - a) teren usług lub zieleni urządzonej,
 - b) dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:

- a) 50% z zastrzeżeniem lit. b,
- b) 80% w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.1U-ZP w terenie elementarnym 1MNW-U.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 18%;
- 2) budynki kryte dachami stromymi, z okapem na wysokości maksymalnie 4,5 m lub płaskimi;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków krytych dachami stromymi: 9,5 m, 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków krytych dachami płaskimi: 7 m, 2 kondygnacje nadziemne;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) w terenie 2MNW-U obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 12;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 900 m².

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1MNW-U z terenów: 5KDD lub 4KR,
 - b) terenu 2MNW-U z terenów: 2KDD, 5KDD lub 4KR;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie 1MNW-U występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna NN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;
- 4) w terenie 2MNW-U występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 8. Teren elementarny 3MNW-U (powierzchnia ok. 0,91 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 3.1U-ZP:
 - a) teren usług lub zieleni urządzonej,
 - b) dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:

- a) 50% z zastrzeżeniem lit. b,
- b) 80% w granicach wydzielenia wewnętrznego 3.1U-ZP.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 10 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 12;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 900 m²;
- 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,4.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 2KDL, 3KDL, 7KR lub z ul. Plażowej poza obszarem planu;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występują napowietrzne sieci elektroenergetyczne SN z pasami ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;
- 4) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna NN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 9. Teren elementarny 1U (powierzchnia ok. 0,39 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 60%;
- 2) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 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 12;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,4;
- 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 inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 2KDL, 3KDL lub 7KR;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;

3) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 10. Teren elementarny 2U (powierzchnia ok. 1,52 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren usług;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 2.1U-ZP - teren usług lub zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:
 - a) 50%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 80% w granicach wydzielenia wewnętrznego 2.1U-ZP;
- 2) w wydzieleniu wewnętrznym 2.1U-ZP obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 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 12;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,4;
- 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 inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 5KDD;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna NN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 11. Teren elementarny 1UH (powierzchnia ok. 1,99 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren usług handlu;
- 2) dopuszcza się usługi o powierzchni sprzedaży do 1000 m²;
- 3) dopuszcza się usługi: zdrowia i pomocy społecznej, sportu i rekreacji, turystyki, gastronomii, edukacji, kultury i rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowe i administracyjne;
- 4) w terenie od strony drogi 4KDD dopuszcza się myjnie samochodowe i stacje paliw.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:
 - a) 50% z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 80% w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą teren 1KDL a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;

- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m, 2 kondygnacje nadziemne;
- 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 12;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,6;
- 7) w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą teren 1KDL a nieprzekraczalną linią zabudowy obowiązuje szpaler jednolity gatunkowo na całym przebiegu w terenie elementarnym, oznaczony na rysunku planu;
- 8) w pasie terenu o szerokości 10 m wzdłuż granicy z terenem elementarnym 13MNW obowiązuje zieleń wysoka;
- 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 inżynieryjne:

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

§ 12. Teren elementarny 1UZ (powierzchnia ok. 0,82 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) usługi: handlu, gastronomii, sportu i rekreacji,
 - b) budynek zamieszkania zbiorowego.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m, 2 kondygnacje nadziemne;
- 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 12;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,7;
- 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 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 występuje magistrała wodociągowa;
- 4) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 13. Teren elementarny 1UE (powierzchnia ok. 1,14 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren usług edukacji;
- 2) dopuszcza się:
 - a) usługi sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, turystyki,
 - b) budynek zamieszkania zbiorowego,
 - c) usługi zdrowia i pomocy społecznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej 50%;
- 2) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) w pasie terenu o szerokości 15 m wzdłuż granicy z terenem elementarnym 2ZN:
 - a) ustala się zagospodarowanie w formie zieleni urządzonej,
 - b) dopuszcza się naziemne urządzenia sportowo-rekreacyjne i elementy wyposażenia parkowego;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 12;
- 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 1,2;
- 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 1KDD;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 14. Teren elementarny 1US-ZP (powierzchnia ok. 1,17 ha)**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakazuje się sportów motorowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 10%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) dopuszcza się przekrycia obiektów powłokami namiotowymi;
- 5) dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów wyposażenia parkowego,

- b) naziemnych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
- c) wybiegu dla psów;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 7) obowiązuje szpaler jednolity gatunkowo na całym przebiegu w terenie elementarnym, oznaczony na rysunku planu;
- 8) ustala się ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu;
- 9) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 12;
- 10) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o wysokości do 2,5 m i łącznej powierzchni ekspozycji do 2,5 m²;
- 11) ustala się dostęp do terenu 1ZN.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 5KDD lub spoza obszaru planu;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 15. Teren elementarny 1ZP (powierzchnia ok. 0,52 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zieleni urządzonej.

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:
 - a) obiektów kubaturowych,
 - b) nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 2) obowiązuje kompozycja oparta na istniejącej zieleni wysokiej;
- 3) dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia parkowego;
- 4) dla obiektu o wartościach zabytkowych – nieczynnego cmentarza ewangelickiego przy ul. Plażowej obowiązuje:
 - a) zachowanie i ekspozycja historycznych elementów zagospodarowania,
 - b) zachowanie i ekspozycja historycznej kompozycji zieleni i jej składu gatunkowego.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 2KDL, 3KDL, ul. Plażowej lub ul. Inwalidzkiej położonych poza obszarem planu;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) część terenu znajduje się w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej SN, oznaczonym na rysunku planu.

§ 16. Teren elementarny 2ZP (powierzchnia ok. 0,35 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 90%;

2) obowiązuje zieleń wysoka.

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

1) zakazuje się:

- a) obiektów kubaturowych,
- b) nawierzchni nieprzepuszczalnych;

2) dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia parkowego;

3) obowiązuje szpaler jednolity gatunkowo na całym przebiegu w terenie elementarnym, oznaczony na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

1) obsługa komunikacyjna z terenu IKDL;

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

§ 17. Teren elementarny 1ZN (powierzchnia ok. 1,07 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zieleni naturalnej.

2. Ustalenia ekologiczne:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 95%;

2) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura.

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

1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;

2) dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia parkowego;

3) ustala się ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu;

4) na części terenu wyznacza się obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, oznaczony na rysunku planu; zakazuje się realizacji infrastruktury technicznej (z wyjątkiem odwodnienia terenu) oraz nasadzeń zieleni wysokiej; dopuszcza się zmianę jego granic lub likwidację obszaru rezerwy po wykreśleniu z ewidencji.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

1) dostęp poprzez teren elementarny 1US-ZP lub spoza obszaru planu;

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

§ 18. Teren elementarny 2ZN (powierzchnia ok. 4,60 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

1) teren zieleni naturalnej;

2) przeznaczenie wydziałów wewnętrznych: 2.1WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych (ciek Przęsocińska Struga), 2.2L - teren lasu.

2. Ustalenia ekologiczne:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 95%;

2) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura.

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

1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;

2) dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia parkowego;

3) w granicach wydzielenia wewnętrznego 2.2L wszelkie działania prowadzi się zgodnie z planem urządzenia lasu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDD, 2KDD lub 8KDD;
- 2) dostęp do terenu poprzez teren IIWU lub spoza obszaru planu;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;
- 5) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna NN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się realizację zbiornika retencyjnego o brzegu uregulowanym naturalnie.

§ 19. Teren elementarny 1L (powierzchnia ok. 0,45 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren lasu.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach terenu elementarnego: 95%.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu;
- 2) wszelkie działania prowadzi się zgodnie z planem urządzenia lasu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: 8KDD;
- 2) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 20. Teren elementarny 1ZD (powierzchnia ok. 3,18 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren ogrodów działkowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektu służącego administracji ogrodów:
 - a) o powierzchni zabudowy do 200 m²,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 8 m,
 - c) budynek kryty dachem o dowolnej geometrii;
- 2) w granicach działki ogrodniczej dopuszcza się lokalizację 1 altany działkowej, zgodnie z przepisami dotyczącymi rodzinnych ogrodów działkowych;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 4) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 12.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 6KDD lub 7KDD;

- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu niezależnie od § 4 ust. 6 pkt 1 lit. d.

§ 21. Teren elementarny 1IWU (powierzchnia ok. 0,87 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren ujęcia wód;
- 2) na działce nr 29/5 z obrębem 3045 dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną istniejącą w dniu wejścia w życie niniejszego planu.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje zielen na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach.

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

- 1) zakazuje się nowej zabudowy terenu niezwiązanej z podstawową funkcją terenu;
- 2) nie obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji miejsc postojowych;
- 3) część terenu objęta strefą ochronną – teren ochrony bezpośredniej ujęcia wody „Skolwin”, oznaczony na rysunku planu;
- 4) ustala się dostęp do terenu 2ZN.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 2KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) dopuszcza się budowę i przebudowę obiektów oraz instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) w terenie występują napowietrzne sieci elektroenergetyczne SN z pasami ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

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

Teren elementarny 2IE (powierzchnia ok. 0,01 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)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren elektroenergetyki.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje zielen na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1IE z terenu 6KDD,
 - b) terenu 2IE z terenu 2KDL,
 - c) terenu 3IE z terenu 5KDD,
 - d) terenu 4IE z terenu 1KDD,

- e) terenu 5IE z terenu 3KDD lub 5KR;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie 2IE występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 23. Teren elementarny 1KDZ (powierzchnia ok. 2,62 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi zbiorczej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązują szpalery jednolite gatunkowo na całym przebiegu w terenie elementarnym, oznaczone na rysunku planu.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu minimum 20 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) w terenie występuje magistrała wodociągowa;
- 5) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;
- 6) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna NN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;
- 7) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 24. Teren elementarny 1KDL (ul. Inwalidzka, powierzchnia ok. 0,22 ha)

Teren elementarny 3KDL (ul. Plażowa, powierzchnia ok. 0,03 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi lokalnej (poszerzenie pasa drogowego drogi lokalnej).

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KDL – od 0 m do 6,5 m,
 - b) 3KDL – od 0 m do 3,5 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: 1KDL, 3KDL – poszerzenie pasa drogowego pod lokalizację części drogi np. jezdnia, chodnik lub urządzenia drogi;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie 3KDL:
 - a) występuje magistrała wodociągowa,
 - b) występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu,
 - c) występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna NN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 25. Teren elementarny 2KDL (powierzchnia ok. 0,44 ha)**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren drogi lokalnej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu minimum 13 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie występują:
 - a) magistrala wodociągowa,
 - b) napowietrzne sieci elektroenergetyczne SN z pasami ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu,
 - c) napowietrzna sieć elektroenergetyczna NN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;
- 5) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

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

Teren elementarny 2KDD (ul. Biwakowa, powierzchnia ok. 0,22 ha)

Teren elementarny 3KDD (ul. Biwakowa, powierzchnia ok. 0,45 ha)

Teren elementarny 4KDD (powierzchnia ok. 0,24 ha)

Teren elementarny 5KDD (powierzchnia ok. 0,71 ha)

Teren elementarny 6KDD (ul. Hetmańska, powierzchnia ok. 0,71 ha)

Teren elementarny 8KDD (powierzchnia ok. 0,19 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi dojazdowej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;
- 2) dla terenu 1KDD obowiązuje szpaler jednolity gatunkowo na całym przebiegu w terenie elementarnym, oznaczony na rysunku planu.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KDD – minimum 12,0 m,
 - b) 2KDD – minimum 11,5 m,
 - c) 3KDD – minimum 11,5 m,
 - d) 4KDD – minimum 12,4 m,
 - e) 5KDD – minimum 12,2 m,
 - f) 6KDD – minimum 12,6 m,
 - g) 8KDD – minimum 8 m;
- 2) dla terenów 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD i 6KDD ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;
- 3) dla terenu 8KDD ustala się minimalny przekrój: jezdnia;

- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 5) w terenach 2KDD i 3KDD występuje magistrala wodociągowa;
- 6) w terenie 2KDD występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;
- 7) w terenie 5KDD:
 - a) występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu,
 - b) występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna NN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;
- 8) w terenie 6KDD występują napowietrzne sieci elektroenergetyczne SN z pasami ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;
- 9) w terenach 1KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 10) w terenach 2KDD, 3KDD ustala się realizację sieci: gazowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 11) w terenie 8KDD ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłzonego ścieków sanitarnych.

§ 27. Teren elementarny 7KDD (ul. Saperska, powierzchnia ok. 0,15 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi dojazdowej (poszerzenie pasa drogowego drogi dojazdowej).

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 0 m do 5,5 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: poszerzenie pasa drogowego pod lokalizację części drogi np.: jezdnia, chodnik lub urządzenia drogi;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) część terenu znajduje się w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej SN, oznaczonym na rysunku planu.

§ 28. Teren elementarny 1KR (powierzchnia ok. 0,06 ha)

Teren elementarny 2KR (powierzchnia ok. 0,01 ha)

Teren elementarny 3KR (powierzchnia ok. 0,24 ha)

Teren elementarny 4KR (powierzchnia ok. 0,04 ha)

Teren elementarny 5KR (powierzchnia ok. 0,21 ha)

Teren elementarny 6KR (powierzchnia ok. 0,07 ha)

Teren elementarny 7KR (powierzchnia ok. 0,05 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KR – minimum 6 m,

- b) 2KR – minimum 5,2 m,
 - c) 3KR – minimum 5 m,
 - d) 4KR – minimum 7 m,
 - e) 5KR – minimum 7,3 m,
 - f) 6KR – minimum 9,7 m,
 - g) 7KR – minimum 5,8 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia;
- 3) dla terenów 4KR, 5KR, 6KR ustala się wyłącznie piesze lub pieszo-rowerowe połączenie z 1KDZ;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 5) w terenie 5KR występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;
- 6) w terenie 7 KR:
- a) występuje magistrala wodociągowa,
 - b) występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

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

- 1) w części Uchwała 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 w obszarze dzielnic Śródmieście i Północ dotyczących ochrony stanowisk archeologicznych w obszarach dotyczących P.09 i P.13 (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z 1998 r. Nr 4 poz. 49);
- 2) w części Uchwała 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 w obszarze dzielnic Śródmieście, Północ i Prawobrzeże dotyczących ochrony stanowisk archeologicznych w obszarze dotyczącym P.11 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 1999 r. Nr 12 poz. 145).

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

§ 31. Grunty leśne posiadające zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne: zgoda Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego, decyzja nr WRiR-I.7151.22.2012.EN z dnia 10 września 2012 r. na cele nieleśne gruntów leśnych będących własnością prywatną oraz zgoda Ministra Klimatu i Środowiska, decyzja nr DLŁ-ZNL.8130.2025AG z dnia 16 stycznia 2026 r. na cele nieleśne gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

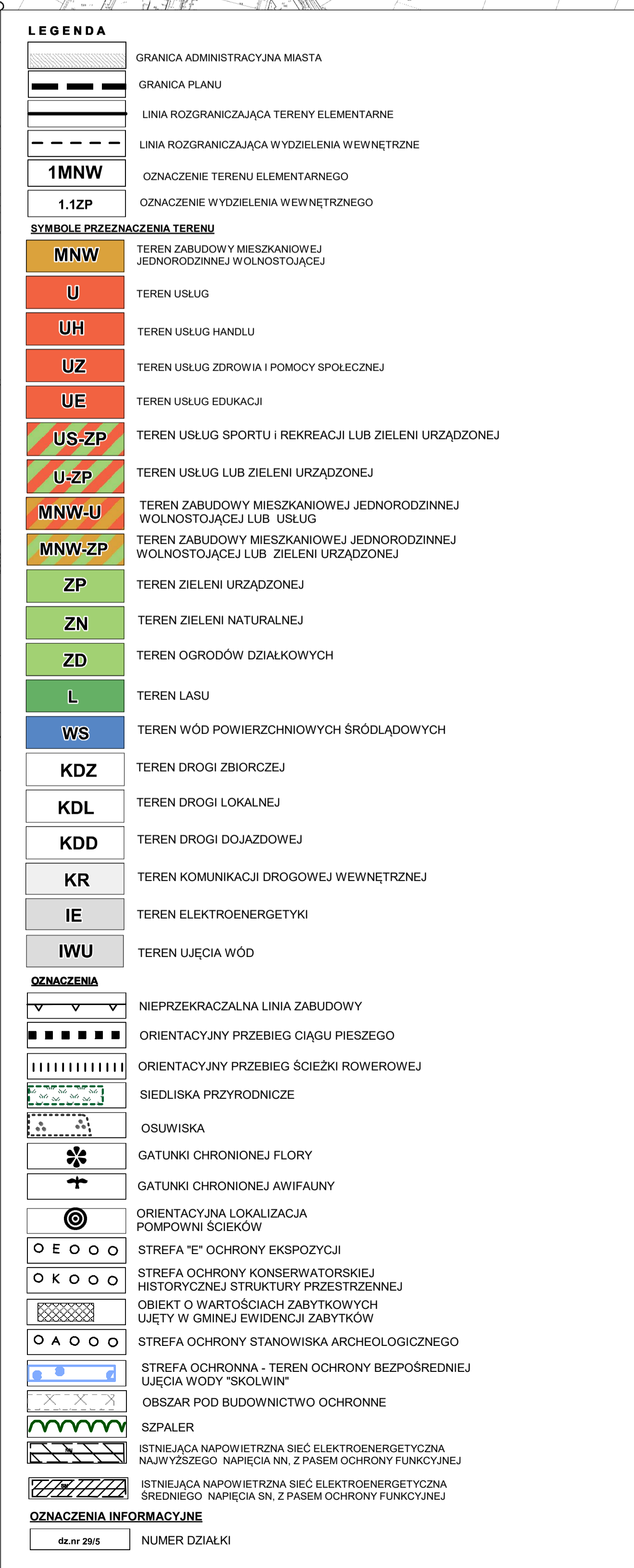
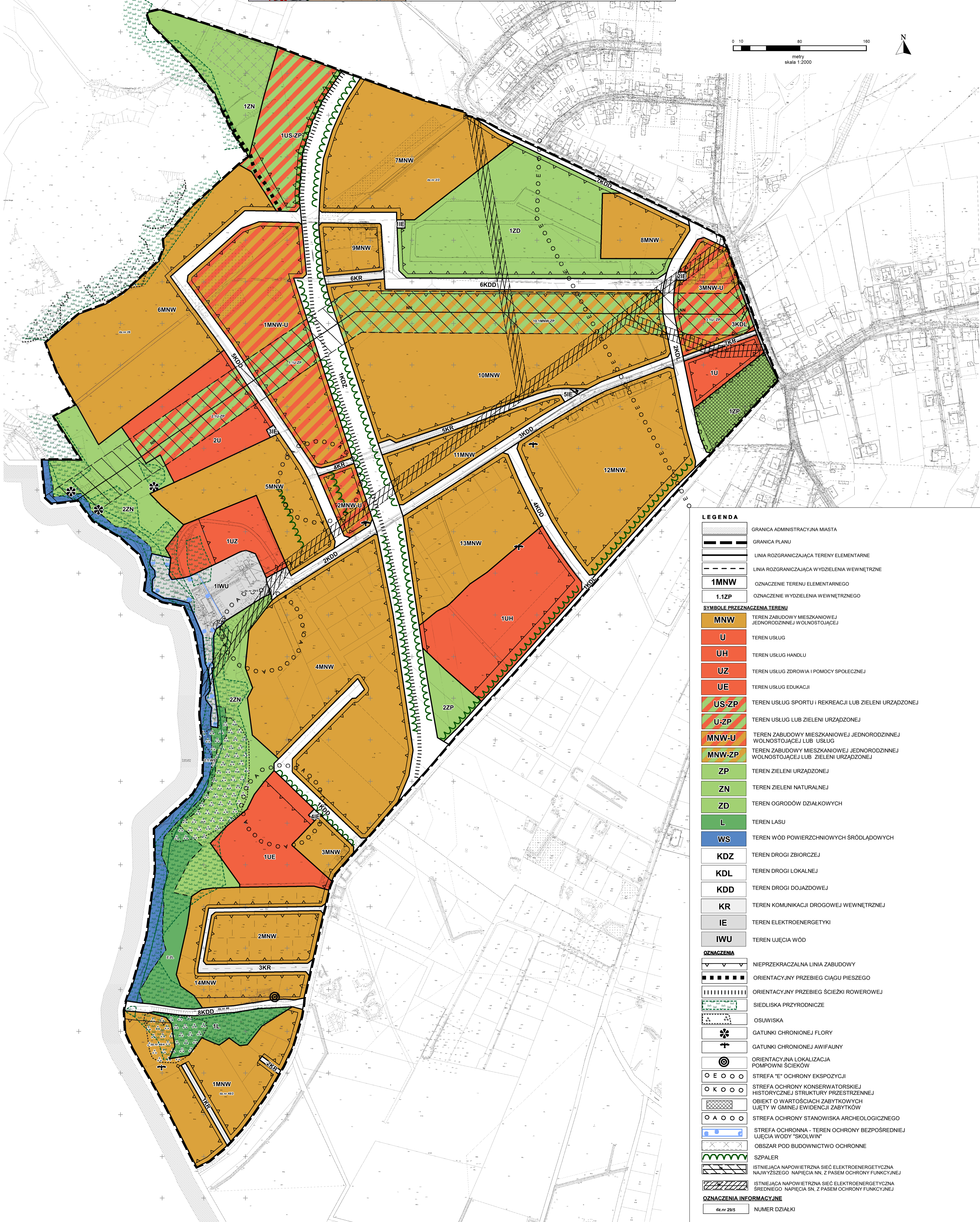
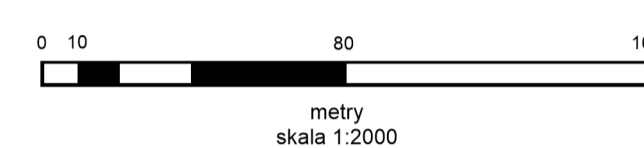
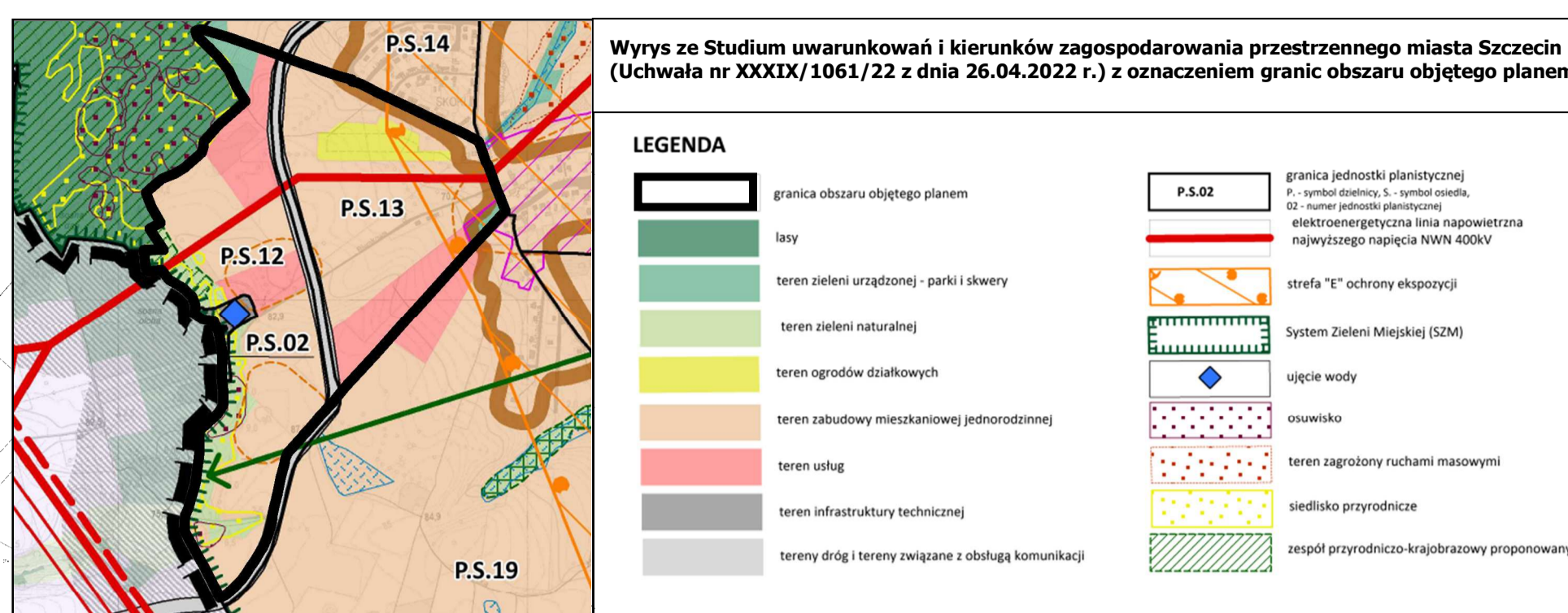
Przewodniczący Rady Miasta Szczecin

Paweł Bartnik

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXII/574/26
Rady Miasta Szczecin
z dnia 12 maja 2026 r.

Załącznik nr 1
do Uchwały Rady Miasta Szczecin
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego
"Skolwin - Saperska" w Szczecinie

UKŁAD WSPÓLRZĘDNYCH: EPSG2176 PL - 2000 STREFA 5
LICENCJA NR MODGIG.BOI.353.813.2026_3262_P



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXII/574/26
Rady Miasta Szczecin
z dnia 12 maja 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 2026 r. poz. 538), **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,
- b) 2KDL – budowa ulicy lokalnej,
- c) 1KDD – budowa ulicy dojazdowej,
- d) 2KDD – budowa ulicy dojazdowej,
- e) 3KDD – budowa ulicy dojazdowej,
- f) 4KDD – budowa ulicy dojazdowej,
- g) 5KDD – budowa ulicy dojazdowej,
- h) 6KDD – budowa ulicy dojazdowej,
- i) 8KDD – budowa ulicy dojazdowej,

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, 2KDL, 1KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD,
- b) rozbudowa systemów odprowadzenia ścieków i zagospodarowania wód opadowych w terenach: 2KDD, 3KDD,
- c) budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych w terenie 8KDD,
- d) budowa pompowni ścieków sanitarnych w terenie 14MNW.

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 XXII/574/26
Rady Miasta Szczecin
z dnia 12 maja 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 2026 r. poz. 538), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin – Saperska” 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 27.02.2026 r. do 20.02.2026 r.

§ 2. W okresach wyznaczonych na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 14.03.2025 r. po pierwszym wyłożeniu wniesiono 7 pism z uwagami, a do 07.04.2026 r. po drugim wyłożeniu nie wniesiono uwag.

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

- 1) **Treść uwag:** wniesiono o zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do 25% dla działki nr 20 z obrębu 3045 w terenie elementarnym 4MNW, do 19% dla działek nr 31/3, 31/4, 31/7, 31/8, 31/9, 31/10, 31/12, 31/14, 31/15, 31/16, 31/18, 31/22, 31/23, 31/24, 31/25, 31/26, 31/27, 31/28 z obrębu 3045 w terenach elementarnych 4MNW i 13MNW, do 20% dla działki nr 25 z obrębu 3045 w terenie elementarnym 5MNW oraz do 30% dla działki nr 2/2 z obrębu 3045 w terenie elementarnym 7MNW, co argumentowano m. in. zbyt małą powierzchnią mieszkalną przypadającą na jednego mieszkańca oraz brakiem zgodności z decyzją o warunkach zabudowy

Rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione częściowo

Uzasadnienie: Po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu, który dla nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zakładał maksymalny udział powierzchni zabudowy 13% i 15% dla działek o powierzchni mniejszej niż 900 m², w związku ze złożonymi uwagami do projektu planu ustalono za podstawową wartość maksymalnego udziału powierzchni zabudowy 18% i dopuszczono 20% dla działek mniejszych niż 900 m². Ustalony udział powierzchni zabudowy umożliwi realizację budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej przy czym zachowuje charakter tej zabudowy jako ekstensywny, jednolity dla całego obszaru nowoprojektowanego osiedla w celu zachowania wartości krajobrazowych, ograniczenia intensywności zabudowy.

- 2) **Treść uwagi:** wniesiono o zwiększenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy do 0,39 dla działki nr 2/2 z obrębu 3045 w terenie 7MNW; wprowadzenie intensywności zabudowy na poziomie 0,39 pozwoliłoby na lepsze dostosowanie zabudowy do potrzeb mieszkańców oraz pozwoliłoby większej liczbie osób na sfinansowanie przedsięwzięcia jakim jest zakup działki oraz budowa domu

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Pozostawiono parametr maksymalnego udziału powierzchni zabudowy jednolity w terenach elementarnych przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą 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.

- 3) **Treść uwag:** wniesiono o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą z 900 m² na 600 m² dla działki nr 2/2 z obrębu 3045 w terenie elementarnym 4MNW oraz na 750 m² dla działki nr 25 z obrębu 3045 w terenie elementarnym 5MNW ze względu m.in. na rosnące ceny gruntów oraz istniejące powierzchnie wydzielonych działek

Rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

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

- 4) **Treść uwagi:** wniesiono o zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 60% na 50% dla działki nr 2/2 z obrębu 3045 w terenie 7MNW.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w których nie ma jeszcze zabudowy 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) **Treść uwagi:** wniesiono o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej dla działki nr 2/2 z obrębu 3045 w terenie elementarnym ze względu na zbliżenie parametrów planowanej zabudowy do zabudowy istniejącej w rejonie ulic Bernardyńskiej i Ułanów Krechowieckich

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Dla wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie planu ustalono wyłącznie zabudowę wolnostojącą w celu zachowania wartości krajobrazowych, ograniczenia intensywności zabudowy.

- 6) **Treść uwagi:** wniesiono o wykreślenie lub zmniejszenie zakresu ochrony stanowisk archeologicznych dla działek nr 31/1 i 31/2 z obrębu 3045 w terenie elementarnym 4MNW

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Stanowiska archeologiczne określone zostały przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków i ich wskazanie w planie miejscowym jest warunkiem uzgodnienia planu.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXII/574/26

Rady Miasta Szczecin

z dnia 12 maja 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 2026 r. poz. 538) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin - Saperska” w Szczecinie ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.