



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 11 lutego 2026 r.

Poz. 672

UCHWAŁA NR XVIII/470/26 RADY MIASTA SZCZECIN

z dnia 27 stycznia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Skolwin – Przęsocińska, Karpacka" w Szczecinie

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

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXI/402/04 Rady Miasta Szczecina z dnia 25 maja 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin – Przęsocińska, Karpacka” w Szczecinie oraz uchwałą Nr XXIV/504/04 z dnia 26 lipca 2004 roku zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin – Przęsocińska, Karpacka” w Szczecinie oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Skolwin – Przęsocińska, Karpacka” w Szczecinie na obszarze osiedla Skolwin i Stołczyn, zwany dalej planem.

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

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

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

5. Integralną część uchwały stanowi:

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

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone dla planu.

Rozdział 1.

Zasady konstrukcji planu

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. 1. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **błękitno-zielona infrastruktura** – rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np.: ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także do zabudowy i zagospodarowania obszaru (np.: zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej), zapewniające m.in. vegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;
- 2) **brzeg naturalny** – obszar przy linii brzegu, kształtowany przez naturalne procesy środowiskowe;
- 3) **brzeg uregulowany naturalnie (brzeg o cechach naturalnych)** – obszar przy linii brzegu uregulowany z wykorzystaniem urządzeń wodnych, zapewniający swobodną vegetację roślinności w strefie brzegu oraz swobodne i bezpieczne przemieszczanie się zwierząt pomiędzy wodą i lądem;
- 4) **ciąg pieszy** – trasa przeznaczona do komunikacji pieszej, wskazana niezależnie od terenów komunikacji;
- 5) **dach płaski** – dach o połaciach głównych pochylonych pod kątem nie większym niż 12°;
- 6) **dach stromy** – różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 20°;
- 7) **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;
- 8) **kompozycja obiektu** – układ, artykulacja i sposób opracowania eksponowanych elewacji (rozmieszczenie, kształt otworów ze stolarką, elementy programu architektoniczno-estetycznego: detale, rodzaj wykończenia elewacji, zasady kolorystyki itp.) oraz forma dachu;
- 9) **kompozycja zespołu zabudowy** – układ ulic, placów, budynków i zieleni o czytelnym cechach, na które składają się: linie zabudowy, wysokości zabudowy, kształty dachów i zwieńczenia budynków, nawierzchnie;
- 10) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę do których zalicza się m.in.: ambrosję bylicolistną, barszcz Mantegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
- 11) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 12) **obiekt o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony postanowieniami planu;
- 13) **obowiązuje linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 14) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 15) **program zieleni uzupełniającej** – zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych i inwazyjnych gatunków obcych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone, m.in: skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;
- 16) **strefa ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej** – układ przestrzenny o wysokim stopniu zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej lub ruralistycznej z występującymi obiektami i obszarami o wartościach zabytkowych;
- 17) **szpaler** – regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;

- 18) **System Zieleni Miejskiej** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (zawierająca także tereny zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi; parametry systemu określają ustalenia szczegółowe planu;
- 19) **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone do ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również droga dla pieszych i rowerów przebiegająca w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym;
- 20) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wysokości 130 cm:
 - minimum 50 cm: bez koralowy, cis pospolity, jałowiec pospolity, kruszyna pospolita, rokitnik zwyczajny, szalkak 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: dagleźja, iglicznia, jesion wyniosły, jodła pospolita, kasztanowiec zwyczajny, klon jawor, klon zwyczajny, leszczyna turecka, modrzew, olsza czarna, perełkowiec, sosna czarna i zwyczajna, świerk pospolity,
 - minimum 300 cm: buk zwyczajny, dąb bezszypułkowy i szypułkowy, lipa, platan, topola biała, wierzba biała i krucha,
 - minimum 350 cm: inne gatunki topoli niż wymienione wyżej;
- 21) **zieleni urządzona** – zespół zieleni stanowiący skomponowaną strukturę przestrzenną;
- 22) **zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy** – teren zieleni urządzonej, zlokalizowany w min. 50% na powierzchni ziemi, dostępny dla wszystkich mieszkańców nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie, wyposażony w urządzenia rekreacyjne, wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych, w tym plac zabaw i siłownię plenerową oraz zróżnicowaną gatunkowo zieleni niską, średnią i wysoką usytuowaną na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach; obowiązuje minimalna powierzchnia jednego zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego 200 m².

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 4. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się:
- a) lokalizacji usług związanych z obsługą pojazdów typu: stacji paliw, warsztatów naprawy pojazdów, mechaniki pojazdowej, blacharstwa, lakiernictwa, stacji kontroli pojazdów itp.
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - c) wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 2) w terenach zabudowy mieszkaniowej zakazuje się lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) w obszarze planu ustala się System Zieleni Miejskiej;

- 2) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 3) ustala się:
 - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
 - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych i inwazyjnych gatunków obcych,
 - c) w nasadzeniach drzew i krzewów stosowanie gatunków typowych dla danego miejsca;
- 4) część obszaru planu, oznaczona na rysunku planu, położona w granicach użytku ekologicznego „Dolina strumieni Skolwinki, Stołczyńki i Żołwinki”, w którym obowiązuje ochrona występujących wartości przyrodniczych i krajobrazowych zgodnie z przepisami prawa miejscowego;
- 5) w obszarze planu występują siedliska przyrodnicze, oznaczone na rysunku planu: „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe” (kod siedliska 91E0), „Grąd subatlantycki” (kod siedliska 9160), „Niżowe świeże łąki użytkowane ekstensywnie” (kod siedliska 6510), „Murawy kserotermiczne” (kod siedliska 6210), „Kwaśne dąbrowy” (kod siedliska 9190), „Kwaśne buczyny” (kod siedliska 9110), dla których nakazuje się utrzymanie ich we właściwym stanie;
- 6) w obszarze planu ustala się strefę krawędziową doliny Skolwinki ochrony bioróżnorodności siedlisk przyrodniczych, oznaczoną na rysunku planu;
- 7) w obszarze planu występują chronione gatunki roślin i zwierząt, oznaczone na rysunku planu; w przypadku ich naruszenia lub przekształcenia ich stanowisk w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 8) na obszarach występowania osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów z zakresu prawa budowlanego;
- 9) dla terenów elementarnych: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW w zakresie ochrony przed hałasem obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkalno-usługowych;
- 10) dla terenów elementarnych: 1MNW, 2MNW (z wyjątkiem wydzielenia wewnętrznego 2.1ZP), 3MNW, 4MNW (z wyjątkiem wydzielenia wewnętrznego 4.1ZP), 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW (z wyjątkiem wydzielenia wewnętrznego 8.1ZN), 9MNW, 10MNW, 11MNW (z wyjątkiem wydzielenia wewnętrznego 11.1ZN), 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW (z wyjątkiem wydzielenia wewnętrznego 21.1ZP i 21.2ZN), 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW, 27MNW, 28MNW, 29MNW, 30MNW, 31MNW, 32MNW (z wyjątkiem wydzielenia wewnętrznego 32.1ZN), 33MNW, 34MNW (z wyjątkiem wydzielenia wewnętrznego 34.1ZN), 35MNW (z wyjątkiem wydzielenia wewnętrznego 35.1ZN i 35.2I), 36MNW oraz wydzielenia wewnętrznego 5.1MNW w terenie elementarnym 5ZP w zakresie ochrony przed hałasem obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 11) dla terenu elementarnego 1UE (z wyjątkiem wydzielenia wewnętrznego 1.1U) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 12) w przypadku realizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub domów opieki społecznej w terenach elementarnych 1U i 2U oraz w wydzieleniu wewnętrznym 1.1U terenu elementarnego 1UE, dla działki budowlanej, na której zrealizowana będzie taka zabudowa, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub dla terenów domów opieki społecznej;
- 13) w przypadku realizacji domów opieki społecznej w terenie elementarnym 3U, dla działki budowlanej, na której zrealizowana będzie taka zabudowa, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów domów opieki społecznej;
- 14) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej w terenach elementarnych: 1MNW-ZP, 2MNW-ZP i 3MNW-ZP (z wyjątkiem wydzielenia wewnętrznego 3.1.ZP), dla działki budowlanej, na której zrealizowana będzie taka zabudowa, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 15) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 16) obowiązuje realizacja zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego;
- 17) obowiązuje maksymalna możliwa infiltracja do gruntu wód opadowych i roztopowych w połączeniu z retencją.

3. Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu oznaczoną na rysunku planu; ochronę strefy realizują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach planu;
- 2) na obszarze planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, oznaczoną na rysunku planu; w granicach strefy znajdują się, oznaczone na rysunku planu i wskazane adresowo w ustaleniach szczegółowych, obiekty i obszary o wartościach zabytkowych (ujęte w gminnej ewidencji zabytków); ochronę historycznej struktury przestrzennej realizują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach planu;
- 3) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej:
 - a) ochronie podlegają:
 - relacje przestrzenne, parametry zabudowy, historyczny układ ulic, historyczne kamienne nawierzchnie,
 - kompozycja zespołu zabudowy wielorodzinnej przy ulicy Stołczyńskiej,
 - komponowane układy zieleni, w tym dawny park dworski pomiędzy ulicą Stołczyńską i Orną,
 - obiekty o wartościach zabytkowych oznaczone na rysunku planu - ujęte w gminnej ewidencji zabytków i chronione ustaleniami planu,
 - b) obowiązuje:
 - utrzymanie układu i rozplanowania ulic oraz linii zabudowy,
 - zachowanie zasadniczych gabarytów wysokościowych zabudowy,
 - zakaz zmiany wysokości okapów dachów stromych istniejących budynków,
 - nawiązanie nowej zabudowy do kompozycji obiektów o wartościach zabytkowych, przy czym dopuszcza się rozwiązania współczesne nawiązujące do kompozycji i gabarytów obiektów zabytkowych,
 - stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych: dla elewacji tynku o jednolitej dla całego budynku, niekontrastującej z otoczeniem kolorystyce lub okładzin ceramicznych, a dla dachów stromych dachówki ceramicznej, ceramiczno-podobnej lub cementowej w naturalnych kolorach;
- 4) na obszarze planu występują obiekty o wartościach zabytkowych oznaczone na rysunku planu, ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
 - a) budynek mieszkalny przy ul. Stołczyńskiej 59,
 - b) budynek mieszkalny przy ul. Stołczyńskiej 61,
 - c) budynek mieszkalny przy ul. Stołczyńskiej 63,
 - d) budynek mieszkalny przy ul. Stołczyńskiej 65,
 - e) budynek mieszkalny przy ul. Stołczyńskiej 67,
 - f) budynek mieszkalny przy ul. Stołczyńskiej 69;
- 5) na obszarze planu występują obiekty o wartościach zabytkowych oznaczone na rysunku planu, chronione ustaleniami planu:
 - a) budynek mieszkalny przy ul. Stołczyńskiej 71,
 - b) budynek mieszkalny przy ul. Stołczyńskiej 77,

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

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

- 1) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
- a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 0,3, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań w zakresie wyposażenia obszarów zainwestowania miejskiego w terenach elementarnych komunikacji drogowej publicznej, zieleni publicznej;
- 3) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń planu:
- a) zwiększenie powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków, np. realizacji szybów dźwigowych,
 - b) rozbudowę o zewnętrzne dźwigi osobowe, realizowane z wyłączeniem elewacji frontowych od strony dróg publicznych, z dopuszczeniem niezbędnego przekształcenia elewacji budynku,
 - c) rozwiązania dostosowane do osób ze szczególnymi potrzebami, w zakresie zapewniania dostępności,
 - d) likwidację obiektów na potrzeby obrony cywilnej, po wyłączeniu ich z ewidencji budowli ochronnych;
- 4) w zakresie ochrony i obrony cywilnej:
- a) dopuszcza się realizację obiektów zbiorowej ochrony i infrastruktury,
 - b) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) – pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku;
- 5) dla parkingów naziemnych z wyłączeniem terenów elementarnych komunikacji drogowej publicznej obowiązuje:
- a) nawierzchnia wodoprzepuszczalna miejsc postojowych,
 - b) zielen wysoka w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;
- 6) niezależnie od ustaleń szczegółowych, dla nowych budynków garażowych, gospodarczych ustala się:

- a) maksymalną wysokość zabudowy: 5 m, 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) dachy płaskie lub dachy strome,
 - c) zakaz lokalizacji garaży blaszanych;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, liczoną dla nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie:
- a) 200 m², przy liczbie mieszkań do 15,
 - b) 250 m², przy liczbie mieszkań do 75,
 - c) 350 m², przy liczbie mieszkań powyżej 75 do 100 mieszkań,
 - d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c;
- 8) dopuszcza się:
- a) utrzymanie przeznaczenia, zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem;
 - b) przeznaczenie, zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu, uznaje się za zgodne z planem;
- 9) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, za wyjątkiem:
- a) obiektów i zagospodarowania terenu związanych z imprezami okolicznościowymi na czas trwania imprezy, np.: wystawy, kiermasze świąteczne, imprezy sportowo-rekreacyjne,
 - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
 - c) punktów sprzedaży okazjonalnej i czasowej (plac targowy na otwartej przestrzeni itp.), bez obiektów kubaturowych,
 - d) innych rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach planu,
 - e) zagospodarowania tymczasowego w granicach użytków „dr” niestanowiących terenów elementarnych przeznaczonych na cele komunikacji;
- 10) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem lit. d, e – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją:
- a) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych (mp) określa tabela:

Lp.	Obiekt lub teren	Minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych	Minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych dla rowerów
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp / 1 lokal mieszkalny	0	0
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1,5 mp / 1 lokal mieszkalny	1 mp / 50 lokali mieszkalnych	1 mp / 5 lokali mieszkalnych
3.	Hotele, pensjonaty	2 mp / 5 miejsc hotelowych	1 mp / 100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp / hotel	1 mp / 50 miejsc hotelowych
4.	Domy studenckie, hotele pracownicze	1 mp / 5 miejsc noclegowych	1 mp / 1 obiekt	1 mp / 25 miejsc noclegowych
5.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	1 mp / 10 podopiecznych	1 mp / 20 podopiecznych	1 mp / 50 podopiecznych
6.	Sklepy	1 mp / 40 m ²	1 mp / 500 m ²	1 mp / 200 m ²

		pow. sprzedaży	pow. sprzedaży	pow. sprzedaży
7.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1 mp / 5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp / 100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp / 20 miejsc konsumpcyjnych
8.	Biura, urzędy, banki	1 mp / 50 m ² pow. użytkowej*	1 mp / 2000 m ² pow. użytkowej*	1 mp / 200 m ² pow. użytkowej*
9.	Przychodnie	2 mp / 1 gabinet	1 mp / 5 gabinetów	1 mp / 5 gabinetów
10.	Domy kultury	1 mp / 25 osób korzystających jednocześnie	1 mp / 100 osób korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp / obiekt	1 mp / 100 m ² pow. całkowitej
11.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp / 25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp / obiekt	1 mp / obiekt	2 mp / 25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp / obiekt
12.	Szkoły podstawowe, szkoły ponadpodstawowe	1 mp / 1 salę dydaktyczną	1 mp / szkołę	2 mp / 1 salę dydaktyczną
13.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	1 mp / 5 zatrudnionych**	0	0
14.	Biblioteki	1 mp / 20 korzystających jednocześnie	1 mp / 50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp / obiekt	1 mp / 100 m ² pow. całkowitej
15.	Szpitala, kliniki	2 mp / 5 łóżek	1 mp / 50 łóżek	1 mp / 50 łóżek
16.	Obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness, itp.)	1 mp / 5 osób korzystających jednocześnie	1 mp / 50 osób korzystających jednocześnie	1 mp / 10 osób korzystających jednocześnie
17.	Ogrody działkowe	1 mp / 3 działki	1 mp / zespół ogrodów działkowych	0
18.	Salę konferencyjne	1 mp / 10 miejsc konferencyjnych	1 mp / 100 miejsc konferencyjnych	1 mp / 100 miejsc konferencyjnych
19.	Usługi pozostałe	1 mp / 100 m ² 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, to wynik zaokrągla się w dół - gdy liczba po przecinku jest niższa lub równa 5, w górę – gdy liczba po przecinku jest wyższa od 5,
- c) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4,
- d) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego, pod warunkiem niepowodowania ograniczeń w ruchu pieszych,
- e) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe, określone w tabeli, nie obowiązują w przypadku zagospodarowania i użytkowania tymczasowego wskazanego w pkt 9,
- f) w nowej zabudowie wielorodzinnej minimum 20% obliczonej liczby miejsc postojowych należy realizować jako miejsca postojowe naziemne (terenowe) w formie placów postojowych lub zatok postojowych,
- g) w terenach elementarnych oznaczonych symbolem ZP i ZN zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 11) ustala się pas ochrony funkcyjnej wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej sieci elektroenergetycznej o szerokości:
- 50 m (po 25 m po obu stronach osi sieci) dla najwyższego napięcia NN,
 - 22 m (po 11 m po obu stronach osi sieci) dla wysokiego napięcia WN,
 - 14 m (po 7 m po obu stronach osi sieci) dla średniego napięcia SN;

- 12) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu i zabudowie, w szczególności 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;
- 13) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem:
 - a) szyldów, z zastrzeżeniem pkt 14,
 - b) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych;
- 14) dopuszcza się sytuowanie na nieruchomości jednego szyldu, o powierzchni nieprzekraczającej 0,35 m², przez każdy podmiot prowadzący na niej działalność:
 - a) sytuowanego na elewacji, w przyziemiu lub parterze, równolegle lub prostopadłe do elewacji,
 - b) wolnostojącego, sytuowanego na nieruchomości gruntowej, na której prowadzona jest działalność;
- 15) zakazuje się szyldów emitujących pulsujące światło;
- 16) ogrodzenia od strony terenów elementarnych komunikacji drogowej, ustalonych ciągów pieszych i placów publicznych realizuje się wyłącznie ażurowe, o maksymalnej wysokości 1,60 m, z wyjątkiem:
 - a) ogrodzeń stanowiących jednocześnie konstrukcje oporowe,
 - b) ogrodzeń terenów usług sportu, boisk sportowych;
- 17) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, dla działek istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu lub powstałych w wyniku przeznaczenia ich części na cele komunikacji drogowej publicznej zgodnie z rysunkiem planu, mniejszych niż 900 m² dopuszcza się zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do 20% i wskaźnika intensywności zabudowy do 0,3;
- 18) w granicach terenów elementarnych 2MNW, 4MNW, 8MNW, 11MNW, 21MNW, 32MNW, 34MNW i 35MNW minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej bilansuje się z uwzględnieniem powierzchni wydzieleń wewnętrznych;
- 19) dopuszcza się przerwanie ciągłości szpalerów w przypadku lokalizacji zjazdów lub wejść do budynku.

5. Ustalenia komunikacyjne:

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

6. Ustalenia 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 elektroenergetyki i wydzieleń o przeznaczeniu infrastruktura techniczna oraz w dojściach, dojazdach i ciągach pieszych wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego (chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej),
 - e) nowe sieci uzbrojenia terenu oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne (z zastrzeżeniem lit. g), chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, dopuszcza się przebudowę napowietrznej sieci ciepłej w systemie nadziemnym,
 - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych;
 - g) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont sieci elektroenergetycznych najwyższego napięcia NN i wysokiego napięcia WN jako napowietrznych; dopuszcza się przebudowę sieci NN na wielotorową, wielonapięciową;
- 2) obowiązują rozwiązania inżynierskie zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;
- 3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
- a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania (nie dotyczy terenów infrastruktury technicznej i komunikacji), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),
 - b) w obszarze planu dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych umożliwiające przyłączenie terenów w okolicy (w szczególności wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę) oraz systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych niezwiązane bezpośrednio z realizacją zabudowy (zbiorniki retencyjne na sieci, układy bypassowe itp.),
 - c) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych, rowów wodnych lub systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe;
- 6) dla cieku Skolwinka oraz rowów wodnych:
- a) zakazuje się zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do rowów wodnych i cieku Skolwinka,
 - b) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację i remont cieku Skolwinka; zakazuje się: zabudowy, kanalizacji i przegradzania cieku za wyjątkiem realizacji drogowych obiektów inżynierskich, budowli hydrotechnicznych, sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych,
 - c) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację rowów wodnych oraz zmianę ich przebiegu lub kanalizację w przypadku kolizji z zabudową lub utwardzoną powierzchnią terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 7) obowiązuje utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i podłączenie drenażu do kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych, rowów wodnych lub systemów lokalnych;
- 8) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych;
- 9) zaopatrzenie w ciepło ustala się ze źródeł niskoemisyjnych lub istniejących i nowych sieci ciepłych; dopuszcza się realizację sieci ciepłej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu komunikacji drogowej;

- 10) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
- 11) obowiązują następujące ustalenia dotyczące instalacji odnawialnych źródeł energii:
 - a) dopuszcza się wyłącznie instalacje wykorzystujące energię otoczenia, geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacje wiatrowe i inne instalacje wykorzystujące energię wiatru o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji,
 - b) lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1000 kW dopuszcza się w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 1UE i 1US-ZP wyłącznie jako infrastrukturę towarzyszącą, a w terenie 4MNW jako funkcję równorzędną z przeznaczeniem terenu lub infrastrukturę towarzyszącą;
- 12) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 13) dopuszcza się lokalizację magazynów energii wyłącznie jako infrastrukturę towarzyszącą;
- 14) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnej niezależnie od pkt 1 lit. d;
- 15) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 80 mm, sieć gazowa – 25 mm, sieć ciepłna – 20 mm, kanalizacja sanitarna – 0,2 m, kanalizacja deszczowa – 0,3 m;
- 16) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych.

7. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 5. Teren elementarny 1MW (powierzchnia ok. 0,12 ha)

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

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) 35% w terenie 1MW,
 - b) 25% w terenach 2MW i 3MW;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 13,5 m, 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, z zastrzeżeniem pkt 9;

- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 10;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 1,05 w terenie 1MW i 0,75 w terenach 2MW i 3MW;
- 7) dla nowej zabudowy mieszkaniowej ustala się realizację zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego zgodnie z § 4 ust. 4 pkt 7;
- 8) w terenach 1MW i 3MW dopuszcza się zabudowę w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 9) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Stołczyńskiej 105, 127, 143 obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenów: 1MW, 2MW z ul. Stołczyńskiej poza obszarem planu,
 - b) terenu 3MW z terenu 2KDZ i ul. Stołczyńskiej poza obszarem planu;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

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

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) 30% w terenie 4MW,
 - b) w terenie 5MW maksymalny istniejący udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej do zachowania;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 7:
 - a) w terenie 4MW: 12 m, 3 kondygnacje nadziemne, przy czym druga i trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym;
 - b) w terenie 5MW: 17,5 m, 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym;
- 3) budynki kryte dachami stromymi z okapem na wysokości maksymalnie 4,5 m w terenie 4MW i 8 m w terenie 5MW, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 10;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,9;
- 7) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Stołczyńskiej 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 77 obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna:

- a) terenu 4MW z terenów: 2KDZ i ul. Stołczyńskiej poza obszarem planu, 2KR lub ul. Stołczyńskiej poza obszarem planu,
- b) terenu 5MW z terenów: 2KDD, 2KR lub z ul. Stołczyńskiej poza obszarem planu;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie 4MW występują kolektory deszczowe;
- 4) w terenie 5MW występują:
 - a) napowietrzna sieć ciepła,
 - b) stacja redukcyjna gazu II stopnia.

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:

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

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

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

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

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

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

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

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

- 3) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczona na rysunku planu.

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:

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

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

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

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

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

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

§ 12. Teren elementarny 4MNW (powierzchnia ok. 4,14 ha)**1. Ustalenia funkcjonalne:**

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:
 - a) 60%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 80% wydzielienia wewnętrznego 4.1ZP;
- 2) w wydzieleniu wewnętrznym 4.1ZP obowiązuje:
 - a) błękitno-zielona infrastruktura,
 - b) szpaler oznaczony na rysunku planu,
 - c) zachowanie istniejącego zbiornika wodnego i zakaz pomniejszania jego powierzchni.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) 18%, z zastrzeżeniem lit. b i § 4 ust. 4 pkt 17,
 - b) 20% dla działek o numerach 25/1, 25/3, 25/4, 26/1 i 26/2 z obrębu 3048;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 7 m, 2 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem lit. b, c,
 - b) 10,5 m, 2 kondygnacje nadziemne dla budynków realizowanych na działkach o numerach 25/1, 25/3, 25/4, 26/1 i 26/2 z obrębu 3048,
 - c) 15 m dla istniejącego budynku przy ul. Stołczyńskiej 99;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 10;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) 0,26, z zastrzeżeniem lit. b i § 4 ust. 4 pkt 17,
 - b) 0,4 dla działek o numerach 25/1, 25/3, 25/4, 26/1 i 26/2 z obrębu 3048;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 900 m²;
- 8) zakazuje się zabudowy wydzielienia wewnętrznego 4.1ZP obiektami kubaturowymi.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

§ 13. Teren elementarny 5MNW (powierzchnia ok. 0,12 ha)**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

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

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

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

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

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

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

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

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

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

10) w wydzieleniu wewnętrznym 8.1ZN ustala się:

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

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

1) obsługa komunikacyjna:

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

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

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:
 - a) 50%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 90% wydzielenia wewnętrznego 11.1ZN;
- 2) w wydzieleniu wewnętrznym 11.1ZN dla rowów wodnych:
 - a) ustala się brzeg naturalny lub uregulowany naturalnie za wyjątkiem miejsc realizacji drogowych obiektów inżynierskich, budowli hydrotechnicznych, sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych,
 - b) zakazuje się kanalizacji i zmiany przebiegów.

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

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

c) zakaz likwidowania i zasypywania istniejących rowów wodnych, zbiorników wodnych, podmokłości.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 18%, z zastrzeżeniem § 4 ust. 4 pkt 17;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 9 m, 2 kondygnacje nadziemne, dla budynków krytych dachami stromymi,
 - b) 7 m, 2 kondygnacje nadziemne, dla budynków krytych dachami płaskimi;

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

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:

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

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

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

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 23MNW z terenów: 1KDL, 2KDL, 10KDD lub 11KR,
 - b) terenu 24MNW z terenów: 10KDD lub 9KR,
 - c) terenu 25MNW z terenów: 2KDL, 10KDD lub 11KR,
 - d) terenu 26MNW z terenów: 2KDL lub 11KR,
 - e) terenu 27MNW z terenów: 2KDL, 10KDD, 11KDD lub 10KR,
 - f) terenu: 28MNW z terenów 10KDD, 11KDD, 8KR lub 10KR,
 - g) terenu 29MNW z terenów: 2KDL, 4KDD lub 11KDD,
 - h) terenu 30MNW z terenów: 4KDD, 6KR, 7KR, 8KR lub 9KR,
 - i) terenu 31MNW z terenów: 10KDD, 7KR lub 9KR,
 - j) terenu 32MNW z terenów: 4KDD lub 3KR,
 - k) terenów 33MNW, 34 MNW z terenu 3KR,

- l) terenu 35MNW z terenów: 4KDD, 3KR lub 4KR,
- m) terenu 36MNW z terenu 3KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie 32MNW występuje kolektor deszczowy;
- 4) w terenie 35MNW w wydzieleniu wewnętrznym 35.2I ustala się realizację kanalizacji deszczowej.

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

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

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 10%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 9 m, 2 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem lit. b i pkt 10 lit. c,
 - b) 9 m, 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 68 m n.p.m. w terenie 3MNW-ZP;
- 3) budynki kryte dachami stromymi z okapem na wysokości maksymalnie 4,5 m, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 10;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,2;
- 7) zakazuje się zabudowy wydzielienia wewnętrznego: 3.1ZP obiektami kubaturowymi;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 900 m²;
- 9) w obszarach osuwisk i w odległości 10 m od ich granic obowiązuje:
 - a) zagospodarowanie zielenią,
 - b) prowadzenie prac ziemnych w sposób niepowodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych;
- 10) dla usług sportu i rekreacji dopuszczonych w terenie 2MNW-ZP:
 - a) budynki kryte dachami o dowolnych parametrach;
 - b) dopuszcza się lokalizację:
 - elementów wyposażenia parkowego,
 - naziemnych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - wybiegu dla psów;

- c) dopuszcza się tymczasowe przekrycie naziemnych urządzeń sportowych i rekreacyjnych powłokami pneumatycznymi lub przekryciami namiotowymi, o maksymalnej wysokości 11 m;
- d) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o wysokości do 2,5 m i łącznej powierzchni ekspozycji do 2,5 m².

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 10;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,9;
- 7) w obszarze pomiędzy linią rozgraniczającą ulicę 6KDD a nieprzekraczalną linią zabudowy:
 - a) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia parkowego, placów zabaw, naziemnych urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 8) w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą terenu elementarnego 14MNW ustala się zagospodarowanie zielenią urządzoną;
- 9) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o wysokości do 2,5 m i łącznej powierzchni ekspozycji do 2,5 m².

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

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

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

§ 21. Teren elementarny 3U (powierzchnia ok. 0,43 ha)**1. Ustalenia funkcjonalne:**

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

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

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

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDL;

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

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

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

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;

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

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

§ 24. Teren elementarny 1US-ZP (powierzchnia ok. 2,75 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:
 - a) 60%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 80% w obszarze pomiędzy linią rozgraniczającą ulicę 6KDD a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnych parametrach;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów wyposażenia parkowego,
 - b) naziemnych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - c) wybiegu dla psów;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 10;
- 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,4;
- 8) w granicach linii zabudowy dopuszcza się tymczasowe przekrycie naziemnych urządzeń sportowych i rekreacyjnych powłokami pneumatycznymi lub przekryciami namiotowymi, o maksymalnej wysokości 11 m;
- 9) w obszarze pomiędzy linią rozgraniczającą ulicę 6KDD a nieprzekraczalną linią zabudowy zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych;
- 10) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o wysokości do 2,5 m i łącznej powierzchni ekspozycji do 2,5 m².

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

§ 25. Teren elementarny 1ZP (powierzchnia ok. 0,59 ha)**Teren elementarny 2ZP (powierzchnia ok. 0,24 ha)****Teren elementarny 3ZP (powierzchnia ok. 0,33 ha)****1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie wydzielienia wewnętrznego 3.1ZN: teren zieleni naturalnej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:
 - a) 80%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 90% wydzielienia wewnętrznego 3.1ZN;
- 2) w terenach 1ZP i 3ZP obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) za wyjątkiem wydzielienia 3.1ZN dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów wyposażenia parkowego,
 - b) placów zabaw;
- 3) na części terenu 1ZP wyznacza się obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, oznaczony na rysunku planu; zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej oraz zabudowy i realizacji sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych niezwiązanych z obiektami ochronnymi; dopuszcza się zmianę jego granic lub likwidację obszaru rezerwy po wykreśleniu z ewidencji;
- 4) w wydzieleniu 3.1.ZN obowiązuje zachowanie istniejących zbiorowisk roślinnych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenów 1ZP, 2ZP z terenów: 1KDL lub 12KDD,
 - b) terenu 3ZP z terenów: 10KDD lub 7KR;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 26. Teren elementarny 4ZP (powierzchnia ok. 1,64 ha)**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów wyposażenia parkowego,
 - b) placów zabaw,
 - c) naziemnych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - d) wybiegu dla psów;

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

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie wydzielienia wewnętrznego 5.1MNW: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:

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

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

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

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

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

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

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

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

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

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 2KDZ i ul. Stołczyńskiej, 1KDL, 2KDD, 5KDD, 6KDD lub 9KDD;

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

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie wydzielen wewnętrznych 2.1L, 2.2L, 2.3L, 2.4L: teren lasu;
- 3) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 2.5ZP: zielen urządzone.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu, z zastrzeżeniem pkt 5 i 7;
- 2) na części terenu wyznacza się obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, oznaczony na rysunku planu; zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej oraz zabudowy i realizacji sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych niezwiązanych z obiektami ochronnymi; dopuszcza się zmianę jego granic lub likwidację obszaru rezerwy po wykreśleniu z ewidencji;
- 3) ustala się ciągi piesze oznaczone na rysunku planu;
- 4) w wydzieleniach wewnętrznych: 2.1L, 2.2L, 2.3L, 2.4L wszelkie działania prowadzi się zgodnie z przepisami z zakresu ustawy o lasach;
- 5) w wydzieleniu wewnętrznym 2.5ZP dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów wyposażenia parkowego,
 - b) placów zabaw,
 - c) naziemnych urządzeń sportowych i rekreacyjnych;

- 6) w wydzieleniu wewnętrznym 2.5ZP zakazuje się lokalizacji elementów zagospodarowania, w tym nasadzeń drzew, mogących zakłócić widok z punktu widokowego w terenie 1KOR;
- 7) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont oraz regulację i konserwację urządzeń wodnych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 3.1L: teren lasu.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

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

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

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

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

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

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

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

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren ogrodów działkowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) w granicach działki ogrodniczej dopuszcza się 1 altanę działkową, zgodnie z przepisami dotyczącymi rodzinnych ogrodów działkowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów wyposażenia parkowego,
 - b) placów zabaw,
 - c) naziemnych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - d) wybiegu dla psów,
 - e) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
- 3) poza obszarami osuwisk dopuszcza się lokalizację obiektu służącego administracji ogrodów:
 - a) o powierzchni zabudowy do 200 m²,
 - b) o wysokości do 7,5 m, do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu,
 - c) krytego dachem stromym lub płaskim;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) w terenie 4ZD ustala się ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu;
- 6) w terenach 3ZD i 4ZD w obszarze osuwiska i w odległości 10 m od jego granicy obowiązuje prowadzenie prac ziemnych w sposób niepowodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi zbiorczej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje szpaler, oznaczony na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu minimum 18 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia o minimum dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

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

Teren drogi zbiorczej (poszerzenie pasa drogowego drogi zbiorczej).

2. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

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

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi lokalnej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje szpaler, oznaczony na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

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

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

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

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

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

Teren elementarny 6KDD (powierzchnia ok. 2,81 ha)

Teren elementarny 7KDD (powierzchnia ok. 0,46 ha)

Teren elementarny 8KDD (powierzchnia ok. 0,5 ha)

Teren elementarny 9KDD (powierzchnia ok. 0,5 ha)

Teren elementarny 10KDD (powierzchnia ok. 0,8 ha)

Teren elementarny 11KDD (powierzchnia ok. 0,06 ha)

Teren elementarny 12KDD (powierzchnia ok. 0,42 ha)

Teren elementarny 13KDD (powierzchnia ok. 0,07 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi dojazdowej.

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

W terenie 6KDD obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

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

2) ustala się minimalny przekrój:

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

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

4) w terenie 1KDD:

- a) występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczona na rysunku planu,

- b) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) w terenie 2KDD:
 - a) występują napowietrzna sieć ciepłna i kolektory deszczowe,
 - b) ustala się realizację sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 6) w terenie 3KDD ustala się realizację sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 7) w terenie 4KDD:
 - a) występują: magistrale wodociągowe, kolektor deszczowy oraz pompownia ścieków sanitarnych,
 - b) ustala się realizację sieci: gazowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 8) w terenie 5KDD ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 9) w terenie 6KDD:
 - a) występuje magistrala wodociągowa,
 - b) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 10) w terenach: 7KDD, 11KDD, 12KDD i 13KDD ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 11) w terenach: 8KDD, 9KDD i 10KDD ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

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

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

§ 38. Teren elementarny 1KOR (powierzchnia ok. 0,18 ha)**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren placu.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

3. Ustalenia kompozycyjne:

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

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

§ 39. Teren elementarny 1IE (powierzchnia ok. 0,01 ha)**Teren elementarny 2IE (powierzchnia ok. 0,02 ha)****Teren elementarny 3IE (powierzchnia ok. 0,01 ha)****Teren elementarny 4IE (powierzchnia ok. 0,01 ha)****Teren elementarny 5IE (powierzchnia ok. 0,01 ha)****Teren elementarny 6IE (powierzchnia ok. 0,01 ha)****Teren elementarny 7IE (powierzchnia ok. 0,01 ha)****Teren elementarny 8IE (powierzchnia ok. 0,01 ha)****Teren elementarny 9IE (powierzchnia ok. 0,01 ha)****Teren elementarny 10IE (powierzchnia ok. 0,01 ha)****Teren elementarny 11IE (powierzchnia ok. 0,01 ha)****Teren elementarny 12IE (powierzchnia ok. 0,01 ha)****1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren elektroenergetyki – stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje zieleń na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**1) obsługa komunikacyjna:**

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

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.**Rozdział 4.
Ustalenia końcowe****§ 40. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą tracą moc:**

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

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

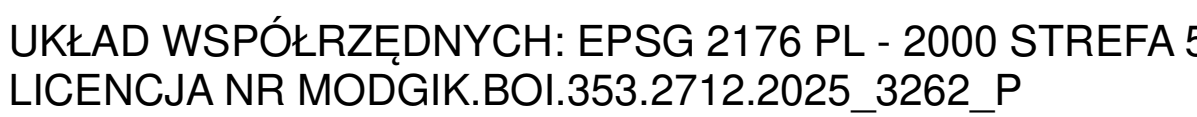
§ 42. Grunty leśne posiadające zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne: zgoda Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego, decyzja nr WRiR-I.7151.19.2011.EN z dnia 8 września 2011 r. na cele nieleśne gruntów leśnych będących własnością prywatną.

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Przewodniczący Rady Miasta Szczecin

Paweł Bartnik



Załącznik nr 2 do uchwały nr XVIII/470/26

Rady Miasta Szczecin

z dnia 27 stycznia 2026 r.

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

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

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, ze zm.) – zadania własne gminy.

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

1) inwestycje w zakresie przebudowy i budowy układu komunikacyjnego:

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

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

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

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

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVIII/470/26

Rady Miasta Szczecin

z dnia 27 stycznia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

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

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

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

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

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

Rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione częściowo

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

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

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

Rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

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

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

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

Rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

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

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

Rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

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

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

Rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

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

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

Rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione częściowo

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

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

Rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione częściowo

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

- 8) Uwagi dotyczące zmiany przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej gruntów objętych terenem zieleni naturalnej 1ZN lub wydzieleniami wewnętrznymi przeznaczonymi na ZN w sąsiedztwie terenu 1ZN ze względu na mało znaczącą roślinność niewymagającą ochrony, brak rzeczywistych walorów przyrodniczych, sąsiedztwo terenów mieszkaniowych, dostępność infrastruktury technicznej, naruszenie prawa własności i obniżenie wartości nieruchomości.

Rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

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

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

Rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione częściowo

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

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

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

Rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione.

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

- 11) Uwagi dotyczące przeznaczenia prywatnej działki 24/16 z obrębu 3047 na drogę dojazdową 5KDD, wnioskowano o możliwość przyłączenia działki do sąsiednich działek przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Zdaniem wnioskujących wyznaczona droga nie ma uzasadnienia inżynierskiego.

Rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

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

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

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Po uwzględnieniu uwag złożonych po pierwszym wyłożeniu planu do publicznego wglądu i zmianie klasy przeważającego odcinka ul. Nefrytowej z dojazdowej na wewnętrzną, koniecznym było wykształcenie nowego układu komunikacyjnego zapewniającego obsługę terenu osiedla, a szerokość drogi

11KDD dostosowano do obowiązujących przepisów oraz do możliwości poprowadzenia sieci uzbrojenia terenu. Pozostawiono przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy bez zmian.

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

Rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione częściowo

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

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

Rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

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

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

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

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

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

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

Rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

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

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

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

Rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

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

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

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

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

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

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo

Uzasadnienie: Zmodyfikowano zapis dotyczący wysokości okapu.

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

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

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

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

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

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

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

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVIII/470/26

Rady Miasta Szczecin

z dnia 27 stycznia 2026 r.

Zalacznik4.gml

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