

**UCHWAŁA NR XIX/601/20**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia 30 czerwca 2020 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Świerczewo – Jodłowa” w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, zm. z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1.** 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLV/1328/18 Rady Miasta Szczecin z dnia 30 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Świerczewo – Jodłowa” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Świerczewo – Jodłowa” w Szczecinie na obszarze osiedla Świerczewo, w dzielnicy Zachód, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 4,1 ha, ograniczony:

- 1) od północy: ulicą Jodłową;
- 2) od wschodu: terenami przy Przedszkolu Publicznym nr 13;
- 3) od południa: ulicą 26 Kwietnia;
- 4) od zachodu: zabudową mieszkaniową wielorodzinną przy ul. Antoniego Kaliny.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- 1) Z.S.4001.MW,U – pow. 0,43 ha;
- 2) Z.S.4002.U – pow. 0,07 ha;
- 3) Z.S.4003.MW,U – pow. 1,15 ha;
- 4) Z.S.4004.UO – pow. 2,21 ha;
- 5) Z.S.4005.KD.D – pow. 0,24 ha.

**§ 2.** Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych, teren usług, teren usług oświaty, układ komunikacyjny oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

**§ 3.** 1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.) stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi Załącznik nr 4, będący integralną częścią uchwały.

## **Rozdział 1.**

### **Zasady konstrukcji planu**

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

2. Tereny elementarne oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście planu w sposób następujący:

- 1) Z – symbol dzielnicy Zachód;
- 2) S – symbol osiedla Świerczewo;
- 3) 4001 – 4005 – numery terenów elementarnych;
- 4) symbole terenów elementarnych:
  - a) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych,
  - b) U – teren usług,
  - c) UO – teren usług oświaty,
  - d) KD.D – teren drogi publicznej – ulicy dojazdowej;
- 5) oznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.KS,KG – parking i garaż dla samochodów osobowych.

3. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego, w którym znajduje się dany obszar.

4. Ustalenia ogólne formułowane są w grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) ustalenia komunikacyjne;
- 6) ustalenia inżynieryjne.

5. Ustalenia szczegółowe formułowane są w grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia komunikacyjne;
- 5) ustalenia inżynieryjne.

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **dach płaski** – dach o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 25 stopni lub taras;
- 2) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe i prostownikowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, punkty i stacje ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej i inne;

- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynierskich, o szerokości uzależnionej od parametrów i rodzaju sieci;
- 5) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:
- a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnie występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wglębne (cofnięte) i loggio-balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.,
  - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych,
  - c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się ociepleń realizowanych na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 6) **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 wys. 130 cm:
    - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
    - powyżej 100 cm: brzoza, buk, dagleź, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
    - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarząb, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
  - c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych, np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwukłapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;
- 7) **zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy** – teren zieleni urządzonej dostępny dla wszystkich mieszkańców przyległego nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, wyposażony w urządzenia dla różnych grup wiekowych: rekreacyjne, wypoczynkowe, sportowe i zróżnicowaną gatunkowo zieleń niską, średnią i wysoką usytuowaną na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach; w ramach podstawowego programu zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego obowiązuje usytuowanie placu z urządzeniami do zabaw i gier oraz siłowni plenerowej; obowiązuje minimalna powierzchnia jednego zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego – 200 m<sup>2</sup>.

## Rozdział 2.

### Ustalenia ogólne dla obszaru planu

#### § 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

1) zakazuje się lokalizacji:

- a) elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej,
- b) stacji paliw,
- c) parkingów dla samochodów ciężarowych,
- d) nowych usług związanych z obsługą pojazdów typu: warsztaty napraw pojazdów, mechaniki pojazdowej, blacharstwa, lakiernictwa, stacje kontroli pojazdów itp.;

2) niezależnie od ustaleń planu dopuszcza się lokalizację usług o charakterze społecznym: domów pomocy społecznej, dziennych form wsparcia dla dzieci, młodzieży, seniorów, osób niepełnosprawnych, miejsc opieki na dziećmi do lat 3, przedszkoli, żłobków itp.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

1) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni. Zakaz nie obejmuje:

- a) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
- b) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją inżynierskich urządzeń sieciowych i sieci inżynierskich;

2) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego.

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

1) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulic; zakaz nie dotyczy: rur spustowych, instalacji odgromowych oraz kanałów wentylacji mechanicznej, żaluzji, wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych niewystających poza lico budynku oraz ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych;

2) zakazuje się lokalizacji nowych blaszanych garaży i obiektów magazynowych;

3) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zmiany zagospodarowania i przeznaczenia terenu na cele zgodne z planem;

4) istniejące budynki niespełniające ustaleń planu, mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku;

5) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego, za wyjątkiem:

- a) obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, np. kioski i wiaty przystankowe, punkty ładowania pojazdów, niepowodujących ograniczeń dla komunikacji szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych,
- b) obiektów związanych z imprezami okolicznościowymi do kilku dni (wystawy, kiermasze świąteczne itp.),
- c) ogródków gastronomicznych;

7) ustala się pas techniczny o szerokości:

- a) 1 m (po 0,5 m z każdej strony od osi) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
  - b) 6 m (po 3 m z każdej strony od osi) dla magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm,
  - c) po 0,5 m z każdej strony od skrajni sieci ciepłej,
  - d) 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 8) w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 9) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od skrajni przewodu:
- a) kolektorów kanalizacyjnych – 4 m,
  - b) sieci ciepłej – 1,5 m;
- 10) ustala się strefę kontrolowaną dla sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### 4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

#### 5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem ustala się z istniejących dróg publicznych, połączonych z otaczającym układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszarów objętych planem z układem zewnętrznym zapewniają ulica 26 Kwietnia oraz ulica Jodłowa umożliwiające połączenie tego obszaru z innymi terenami osiedla Świerczewo oraz Śródmieściem;
- 3) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się - z zastrzeżeniem pkt 7, 8 - 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 chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 4) ustala się następujące wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów:

L.p.	Obiekt lub teren	Wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mp/1 mieszkanie	1 mp/50 mieszkań	0,2 mp/1 mieszkanie
2.	Sklepy (usługi handlu)	2,5 mp/100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	0,5 mp/100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży
3.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/10 miejsc konsumpcyjnych

	barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	2 mp/10 miejsc konsumpcyjnych		
4.	Biura, urzędy, banki	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 3 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/2000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	0,6 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
5.	Przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	1 mp/5 gabinetów
6.	Przedszkola, żłobki, miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp/25 dzieci	1 mp/obiekt	2 mp/25 dzieci
7.	Obiekty szkolne, obiekty dydaktyczne	1 mp/20 uczniów/studentów przebywających jednocześnie	1 mp/100 uczniów/studentów przebywających jednocześnie	1 mp/20 uczniów/studentów przebywających jednocześnie
8.	Usługi rekreacyjno - sportowe	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie
9.	Usługi rzemieślnicze	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp/10 zatrudnionych**	1 mp/50 zatrudnionych**	0,5 mp/10 zatrudnionych**
10.	Usługi różne (za wyjątkiem usług handlu)	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	0,5 mp/100 m <sup>2</sup> 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.

- 5) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to zaokrągla się go pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, a końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 6) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4 powyższej tabeli;
- 7) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego na chodniku pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 8) wymogi w zakresie potrzeb miejsc postojowych określone w ust. 5 pkt 4 nie obowiązują w przypadku:
  - a) budowy, przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego (także tymczasowego) itp. wywołującego potrzeby parkingowe mniejsze niż 1 miejsce postojowe,
  - b) zagospodarowania tymczasowego (ogródki gastronomiczne, itp.),
  - c) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 9) w granicach pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu.

## 6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych przy czym:
  - a) linie rozgraniczające wyznaczonej w planie ulicy stanowią korytarz infrastruktury technicznej, w którym mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
  - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenem wymienionym w pkt 1 lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
  - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 15;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących sieci wodociągowych w ulicach: 26 Kwietnia lub Jodłowej;
- 3) system wodociągowy realizuje się:
  - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
  - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną do kolektora lub kanalizacji sanitarnej w ulicach: 26 Kwietnia lub Jodłowej;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do kolektorów deszczowych w ulicach: 26 Kwietnia lub Jodłowej;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości;
- 7) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub z opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej;
- 8) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchniach terenu większych niż 1000 m<sup>2</sup>, obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tych powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do gruntu albo kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości;
- 9) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu;
- 10) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe magistrale i sieci ciepłne zlokalizowane na obszarze lub poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłnej w terenach zabudowy wielorodzinnej, usługowej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego;
- 11) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, wykorzystujących:
  - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
  - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii, z wyłączeniem energii wiatru;
- 12) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;

- 13) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 14) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 mm, sieć gazowa - 25 mm, sieć ciepłna - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,2 m, kanalizacja deszczowa - 0,3 m;
- 17) teren objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina kopalna Szczecin.

### **Rozdział 3.**

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

##### **§ 7. Teren elementarny Z.S.4001.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych, w tym lokale handlowe o łącznej powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się funkcjonowanie istniejącego budynku usługowego.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 40%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 1 do 1,8;
- 5) obowiązuje lokalizacja zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;
- 6) ustala się wskaźniki do obliczenia minimalnej powierzchni zwartej teren rekreacyjno-wypoczynkowy, liczonej dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej:
  - a) 200 m<sup>2</sup>, przy liczbie mieszkań do 15,
  - b) 250 m<sup>2</sup>, przy liczbie mieszkań do 75,
  - c) 350 m<sup>2</sup>, przy liczbie mieszkań od 75 do 100,
  - d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 8 i 9;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy dla istniejącego budynku usługowego wyznaczona przez istniejące ściany zewnętrzne budynku, z zastrzeżeniem pkt 9;



- 9) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy istniejącego budynku usługowego: schodów, pochylni, wind, ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, okapów dachowych, ociepleń budynku.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z ulicy Jodłowej, położonej poza granicą planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;
- 3) ustala się dostęp komunikacyjny do terenów Z.S.4002.U oraz Z.S.4003.MW,U.

#### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.S.4002.U, Z.S.4003.MW,U, Z.S.4001.MW,U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji deszczowej.

### **§ 8. Teren elementarny Z.S.4002.U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) zakazuje się lokalizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m<sup>2</sup>.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 10%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 8 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,2 do 1,2;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z ulicy Jodłowej położonej poza granicą planu oraz poprzez teren Z.S.4001.MW,U;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.S.4001.MW,U, Z.S.4003.MW,U, Z.S.4002.U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: ciepłej, elektroenergetycznych nn.

### **§ 9. Teren elementarny Z.S.4003.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się istniejące usługi wbudowane w partery budynków;
- 3) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.KS,KG: parking i garaż dla samochodów osobowych;

- 4) zakazuje się lokalizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m<sup>2</sup>;
- 5) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 6) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku usługowego dobudowanego do budynku wielorodzinnego przy ul. Jodłowej 13 - 21e.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 40%, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na obszarze wydzielienia wewnętrznego 1.KS,KG powierzchnia terenu biologicznie czynna do utrzymania.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 18 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) maksymalna wysokość zespołu garaży w granicach wydzielienia wewnętrznego 1.KS,KG: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej 6,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) istniejąca wysokość budynku usługowego do utrzymania;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi;
- 6) dla nowego zespołu garaży w granicach wydzielienia wewnętrznego 1.KS,KG, obowiązuje zabudowa wzdłuż jednej linii zabudowy, według jednolitego i powtarzalnego projektu, o jednorodnych bramach garażowych, z zachowaniem tych samych wysokości, głębokości, tej samej formy dachu i rodzaju zastosowanych materiałów;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,3 do 1,4, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach wydzielienia wewnętrznego 1.KS,KG: od 0,3 do 0,5;
- 9) maksymalna wysokość stacji transformatorowej: 4,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 10) budynek stacji transformatorowej kryty dachem płaskim;
- 11) orientacyjny przebieg ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu do utrzymania;
- 12) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 13;
- 13) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy: schodów, pochylni, wind, ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, okapów dachowych, ociepleń budynku.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: Z.S.4005.KD.D, ulicy Jodłowej położonej poza granicą planu oraz poprzez teren Z.S.4001.MW,U;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **5. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.S.4005.KD.D, Z.S.4001.MW,U, Z.S.4004,UO, Z.S.4003.MW,U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora deszczowego;

- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 5) dopuszcza się lokalizację nowej stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

#### **§ 10. Teren elementarny Z.S.4004.UO**

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

- 1) przeznaczenie terenu: usługi oświaty;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług sportu i rekreacji.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 20%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 70%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 16 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,5 do 2;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

##### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenu Z.S.4005.KD.D;
- 2) ustala się minimum 10 miejsc postojowych.

##### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.S.4005.KD.D, Z.S.4003.MW,U, Z.S.4004,UO lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji magistrali ciepłej, kolektora sanitarnego i deszczowego;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 5) dopuszcza się lokalizację nowej stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

#### **§ 11. Teren elementarny Z.S.4005.KD.D**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

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

Dopuszcza się wprowadzenie zieleni.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 10 m do 14,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 3) dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo – jezdni.

### **5. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora sanitarnego i deszczowego;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

## **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

**§ 12.** 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.

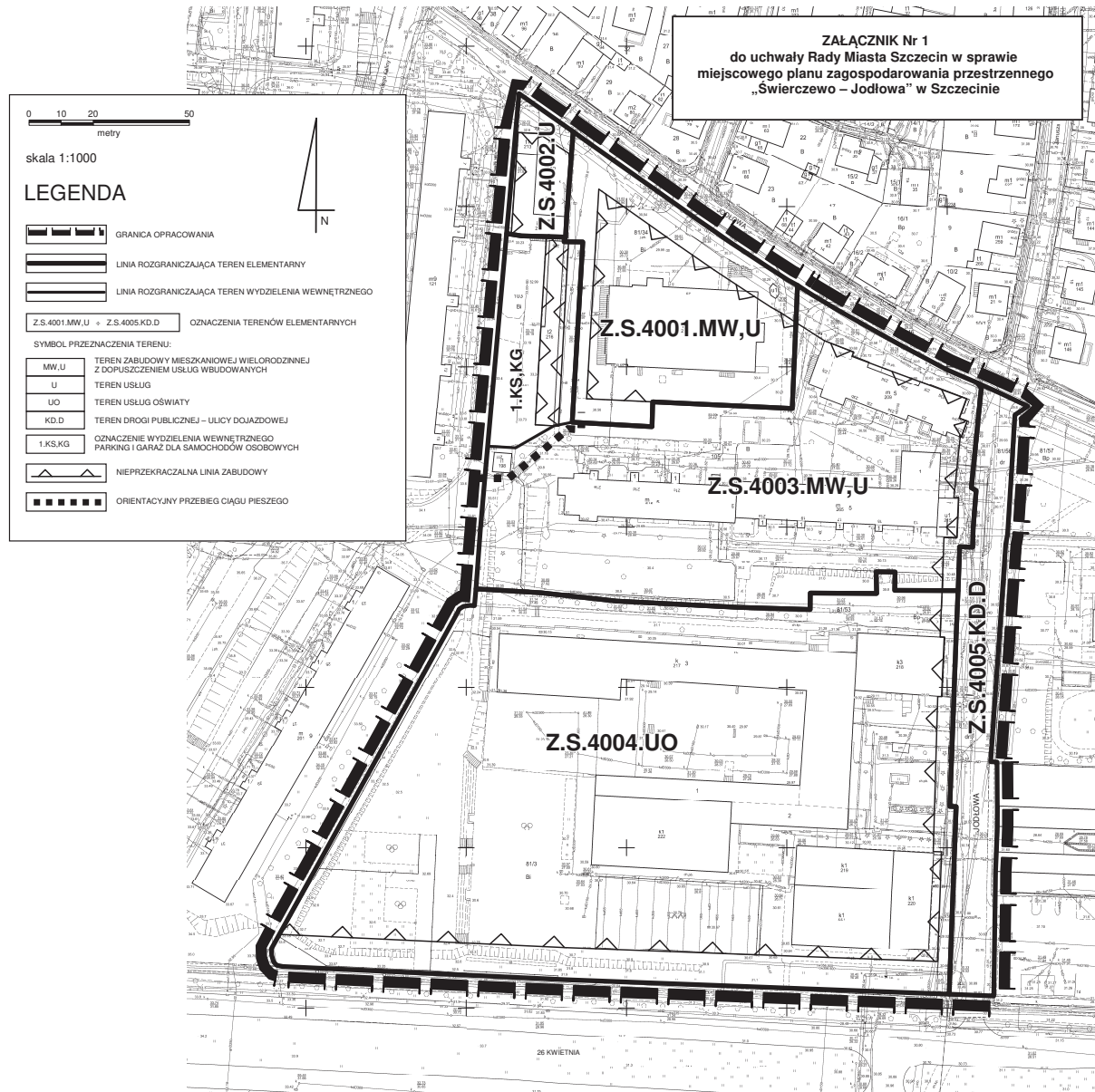
**§ 13.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

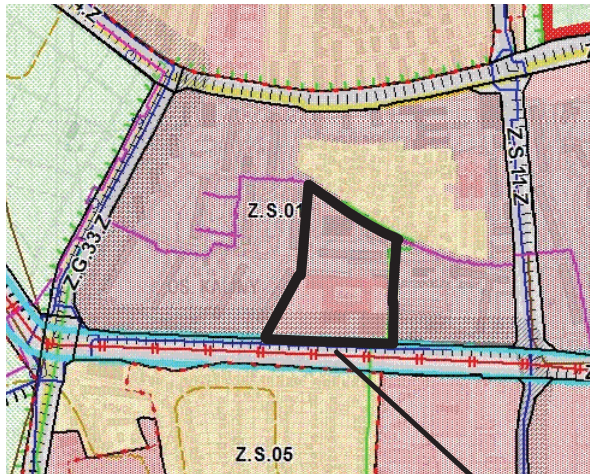
Przewodnicząca Rady Miasta Szczecin

**Renata Łażewska**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIX/601/20  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia 30 czerwca 2020 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIX/601/20  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia 30 czerwca 2020 r.



Skala 1: 10 000

**LEGENDA:**

**INFORMACJE OGÓLNE:**

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM GRANICA MIASTA
	GRANICE GMIN SĄSIEDNIICH
	GRANICE OSIEDLI
	GRUNTY LEŚNE WYMAGAJĄCE ZOOZY NA ZMIANIE PRZEZNACZENIA NA CELE NIELEŚNE
	GRANICE I OZNACZENIA JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH: S - symbol osiedla; B - numer jednostki w osiedlu
	GRANICA JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ DO UŚCISŁENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	TERENY ZAMKNIĘTE
	MORZISNE WODY WYWIĘTRZONE
<b>FUNKCJE DOMINUJĄCE:</b>	
	WODY ŚRÓDLĄDOWE
	LASY
	ZIELEŃ OMIĘTARNA
	ZIELEŃ URZĄDOWA
	ZIELEŃ NATURALNA
	OGRODY DZIAŁKOWE
	OBSEK WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
	ZABUDOWA MIESZKANOWA WIELORODZINNA WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI
	ZABUDOWA MIESZKANOWA WIELORODZINNA NISZKIEJ INTENSYWNOŚCI
	ZABUDOWA MIESZKANOWA JEDNORODZINNA
	USŁUGI
	OBSZARY, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJE OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m <sup>2</sup>
	USŁUGI SPORTU I REKREACJI Z DUŻĄ ILOŚCIĄ TERENÓW ZIELENI
	PROBUDOWA, USŁUGI I OBLADY
	PARKI TECHNOLOGICZNE
	ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA
	PLANOWANE SKŁADOWISKO REFULATU
	TERENY DO ZALESIENIA
	CENTRUM SPORTOWO-ROZRYWKOWO-HANDLOWE Z DOPUSZCZENIEM OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m <sup>2</sup>
	OBSEK PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
	ŚCIEŻ. F. FENSTRIM
	LOTNISKO LOKALNE

**KOMUNIKACJA:**

	ULICE ZBIORCZE
	ULICE GŁÓWNE
	ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
	DROGI EKSPRESOWE
	AUTOSTRADY
	WYDZIELONE TERENY POD SST
	WAŻNIEJSZE PARKINGI DLA SAMOCHODÓW CIĘŻAROWYCH I OSOBOWYCH
	PARKINGI STRATEGICZNE
	TRASY I PETLE TRAMWAJOWE
	TRASA I PETLE SZCZECIŃSKIEGO SZYBKIEGO TRAMWAJU
	WAŻNIEJSZE WĘZŁY PRZESIADKOWE
	ZAJĘCIE KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
	LINIE HOŁDOWE
	STACJE KOLEJOWE
	TERENY KOLEJOWE
	OBSZARY NA KTÓRYCH OBOWIAZUJE PRIORYTET DLA KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
	MORSKI TOR WODNY
	ŚRÓDLĄDOWY TOR WODNY
	GRANICA POMIĘDZY I I II STREFĄ PARKOWANIA
	GRANICA POMIĘDZY II I III STREFĄ PARKOWANIA
<b>TURYSTYKA I SPORT:</b>	
	WAŻNIEJSZE TRASY ROWEROWE
	TRASY KONNE
	TRASY KAJAKOWE
	OBIEKTY SPORTOWE
<b>INŻYNIERIA:</b>	
	UJĘCIA WODY
	PLANOWANA ROZBUDOWA UJĘĆ WODY
	TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘĆ WODY
	ZBIORNIKI I POMPOWNI WODOCIEGOWE
	PLANOWANE ZBIORNIKI WODOCIEGOWE
	MAGISTRALNE WODOCIEGOWE
	PLANOWANE MAGISTRALNE WODOCIEGOWE

	STACJE REDUKCYJNO-POMIAROWE I STOPNIA
	GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
	PLANOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
	OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
	PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW
	KOLEKTORY SANITARNE
	PLANOWANE KOLEKTORY SANITARNE
	RURIOCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
	PLANOWANE RURIOCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
	KANALIZACJA DESZCZOWA
	PLANOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
	TEREN ELEKTROCIĘPLOWNI
	GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
	PLANOWANY GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
	ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ 220 kV i 400 kV
	PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZEGO NAPIĘCIA 220 kV
	ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
	PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
	PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
	PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
	CIEPLOWNIE
	MAGISTRALNE CIEPŁNIE
	PLANOWANE MAGISTRALNE CIEPŁNIE
	WĄLY PRZECIWPOWODZOWE
	PLANOWANE WĄLY PRZECIWPOWODZOWE
	POMPOWNI MELIORACYJNE
	PLANOWANE POMPOWNI MELIORACYJNE
	OBSZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ
	GRANICE GŁÓWNEJ ZBIORNIKI WÓD PODZIEMNYCH
	PUNKT ODBIORU ODPADÓW PROBLEMOWYCH
	STACJE PRZELADUNKOWE ODPADÓW
	INSTALACJA DO PRZEKŁADANIA, UNIESZKODLIWIENIA LUB ODZYSKU ODPADÓW KOMUNALNYCH Z FUNKCJAMI TOWARZYSZĄCYMI

**OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO:**

	OBSZARY ZABYTEKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW
	OBIEKTY ZABYTEKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW
	STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI
	STREFA "W" ŚCISLEJ OCHRONY ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
	STREFA "WII" CZĘŚCIONEJ OCHRONY ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
	STREFA "WIII" OGRANICZONEJ OCHRONY ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
	STANOWISKO DOKUMENTACYJNE
	GRANICE PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
	PROPONOWANA KOREKTA GRANICY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
	GRANICE OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
	PROPONOWANA KOREKTA GRANICY OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
	ISTNIEJĄCE REZERWATY PRZYRODY
	PROPONOWANE REZERWATY PRZYRODY
	ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIONEJ / NIEOŻYWIONEJ
	PROPONOWANE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIONEJ / NIEOŻYWIONEJ
	ISTNIEJĄCE UŻYTKI EKOLOGICZNE
	PROPONOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE
	ISTNIEJĄCE ZESPÓŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
	PROPONOWANE ZESPÓŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
	SIEĆ OBSZARÓW "NATURA 2000"
	GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY "PRAWO NATURA 2000"
	GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK "NATURA 2000"
	PROPONOWANE POWIĘKSZENIE SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK "NATURA 2000"
	PLANOWANA LOKALIZACJA SZCZECIŃSKIEGO GORODU BOTANICZNEGO ORAZ NIEUSZCZYNICH TEMATYCZNYCH OGRODÓW BOTANICZNYCH
	OBSZARY NARAŻONE NA OSUWANIE SIĘ MAS ZIEMNYCH
	ZŁOŻA KOPALIN
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO "SYSTEMEM ZIELENI MIEJSKIEJ" (SZM)
	OBZAR DO REKULTYWACJI
	ZAKAZ ZABUDOWY
	ZZ-1
	ZZ-2

**Załącznik nr 2**

do Uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Świerczewo - Jodłowa" w Szczecinie.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.) z oznaczeniem granic obszaru objętego mpzp "Świerczewo - Jodłowa" w Szczecinie.

granica terenu objętego planem „Świerczewo - Jodłowa” w Szczecinie

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIX/601/20

Rady Miasta Szczecin

z dnia 30 czerwca 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Świerczewo – Jodłowa”  
w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, zm. z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

**§ 1.** W granicach obszaru objętego planem nie występują inwestycje, z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczane do zadań własnych gminy.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIX/601/20

Rady Miasta Szczecin

z dnia 30 czerwca 2020 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Świerczewo – Jodłowa” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, zm. z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1. 1.** Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Świerczewo – Jodłowa” w Szczecinie wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Świerczewo – Jodłowa" w Szczecinie wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 06.02.2020 r. do 27.02.2020 r.

2. W ustalonym terminie wniesiono uwagi zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

**§ 2.** Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył powyższe uwagi w dniu 01.04.2020 r.

**§ 3.** Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag, zgłoszonych do projektu planu:

- 1) Uwaga dotycząca sprzeciwu likwidacji budynku usługowo-handlowego wraz z parkingami, realizacji zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych w parteru w terenie Z.S.4001.MW,U oraz wprowadzenie możliwości przejazdu z ul. 26 Kwietnia do ul. Jodłowej i nie wskazywanie w jej ciągu nowych miejsc parkingowych.

**Uwaga częściowo uwzględniona.** Nie uwzględniono sprzeciwu dotyczącego lokalizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego w terenie Z.S.4001.MW,U. Lokalizacja nowego budynku mieszkalnego jest zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin, ponieważ na terenie dominującą funkcją jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną. Ustalenia planu wprowadzają funkcję mieszkaniową o ograniczonej wysokości i powierzchni zabudowy nawiązując do gabarytów istniejącego budynku usługowego. Ustalenia planu dotyczące intensywności zabudowy na przedmiotowym terenie powstały m. in. w oparciu o wolę Rady Miasta Szczecin wyrażoną w uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp „Świerczewo – Jodłowa”, wnioski do planu, uzgodnienia i uwagi. Parametry dla nowej zabudowy uwzględniają istniejącą zabudowę w bezpośrednim sąsiedztwie, a intensywność zabudowy określona poprzez poszczególne parametry zapewnia odpowiedni standard funkcjonowania przedmiotowego terenu. Wprowadzono również ustalenia zobowiązujące do urządzenia terenów zieleni, w tym obowiązku realizacji powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej oraz zwartego terenu rekreacyjno - wypoczynkowego. Uwzględniono możliwość dalszego funkcjonowania istniejącego budynku usługowo - handlowego, nie dopuszczono jednak rozbudowy powierzchni sprzedaży powyżej 600m<sup>2</sup>. Budynek usługowy może funkcjonować bez możliwości rozbudowy, plan nie wprowadza nakazu jego likwidacji.

Zagadnienie realizacji miejsc parkingowych dla mieszkańców okolicznych budynków mieszkalnych w granicach terenu Z.S.4001.MW,U – uwaga nie została uwzględniona, realizacja miejsc parkingowych dla mieszkańców będzie jednak możliwa, jeżeli właściciel terenu wyrazi na to zgodę.

Uwaga dotycząca organizacji ruchu, w tym możliwości przejazdu z ul. 26 Kwietnia do ul. Jodłowej oraz wprowadzenia miejsc parkingowych na terenie drogi dojazdowej Z.S.4005.KD.D – zagadnienie nie jest przedmiotem planu, organizacja ruchu jest ustalana przez ZDiTM. W planie wyznaczono linie rozgraniczające ulicy takie, jakie są obecnie wyznaczone geodezyjnie. Wyznaczanie miejsc postojowych w pasie drogowym jest możliwe, co wynika z odrębnych



przepisów, nie obejmuje natomiast problematyki planu. Obecna organizacja na drodze dojazdowej zapewnia dojazd do szkoły podstawowej i bezpieczeństwo pieszych.

- 2) Uwaga dotycząca ustalenia parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu Z.S.4001.MW,U zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy z dnia 20.09.2017 r.

**Uwaga nieuwzględniona.** Rozwiązania przyjęte w projekcie mpzp, wynikają ze stanowiska Rady Miasta Szczecin wyrażonego w uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Świerczewo – Jodłowa”, wniosków do planu, uzgodnień i uwag. Plan wprowadza rozwiązania nienaruszające ładu przestrzennego. Celem planu jest wprowadzenie takich zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, które pozwolą na zachowanie intensywności zabudowy nie pogarszającej warunków na istniejącym osiedlu mieszkaniowym. Dopuszczona w terenie Z.S.4001.MW,U nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o wysokości do 12,5 (do 4 kondygnacji) i powierzchni zabudowy do 30% stanowi uzupełnienie zabudowy już istniejącej w sąsiedztwie, gdzie wskaźnik np. powierzchni zabudowy ustalony jest na poziomie do 25%, a więc jest niższy. Ustalenia planu uwzględniają istniejące uwarunkowania wyznaczone nie tylko przez zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, ale także jednorodziną. Na kształt i parametry nowej zabudowy wpływ miała kompleksowa analiza całego osiedla, a nie tylko sąsiedztwo wyłącznie wysokich budynków wielorodzinnych. Wprowadzone ustalenia uwzględniają intencję RM Szczecin. Wołą RM Szczecin było między innymi utrzymanie funkcji terenu - przede wszystkim usługowej, a także intensywności nowej zabudowy utrzymującej parametry istniejącej zabudowy. Aby zabezpieczyć jak najbardziej optymalne warunki dla nowych mieszkańców przyszłej inwestycji, wprowadzono także zapisy dotyczące obowiązku realizacji powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki oraz zwartej terenu rekreacyjnego-wypoczynkowego, którego wielkość uzależniona jest od ilości planowanych mieszkań.

Uwzględnienie warunków ustalonych w wydanej decyzji o warunkach zabudowy w procesie tworzenia planu nie jest obowiązkowe. Plan miejscowy jest dokumentem niezależnym, kształtującym politykę przestrzenną Gminy. Procedura jego opracowania określona w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia szereg czynników mających wpływ na przeznaczenie terenu oraz określenie zasad zagospodarowania i zabudowy – przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.