

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2025 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Świerczewo - Świerczewska”
w Szczecinie**

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), 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 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLIII/1208/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 18 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Świerczewo – Świerczewska” 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 „Świerczewo – Świerczewska” w Szczecinie na obszarze osiedla Świerczewo, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 71,7 ha.

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

4. W granicach obszaru planu znajduje się teren zamknięty o powierzchni ok. 18 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem IS, dla którego nie określa się sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu.

5. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, tereny usług edukacji, tereny usług, tereny usług i produkcji, tereny komunikacji oraz sieci uzbrojenia terenu i inżynierskie urządzenia sieciowe.

6. Integralną część uchwały stanowi:

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

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

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

- 3) MNS – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 4) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) U – teren usług;
- 6) UE – teren usług edukacji;
- 7) U-P – teren usług lub produkcji;
- 8) KOG – teren garaży;
- 9) KPP – teren komunikacji pieszej;
- 10) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 11) tereny komunikacji drogowej publicznej:
 - a) KDG – teren drogi głównej,
 - b) KDZ – teren drogi zbiorczej,
 - c) KDL – teren drogi lokalnej,
 - d) KDD – teren drogi dojazdowej.

3. Ustala się symbole wydzielen wewnątrz planie: 2.1U, 4.1U, 1.1U-P, 2.1KDD, 6.1KDD, 6.2KDD.

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: funkcjonalne, ekologiczne, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, komunikacyjne, inżynieryjne, 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 inżynieryjne.

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) **blękitno-zielona infrastruktura** – rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np.: ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także do zabudowy i zagospodarowania obszaru (np.: zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej), zapewniające m.in. vegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;
- 2) **dach płaski** – dach o połaciach głównych pochyłonych pod kątem nie większym niż 12 stopni;
- 3) **dach stromy** – różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 20 stopni;
- 4) **inżynieryjne urządzenie sieciowe** – urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody, pompownia ścieków lub wód opadowych, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, mnych,

stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennikownia ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;

- 5) **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;
- 6) **kompozycja zespołu zabudowy** – układ ulic, placów, budynków i zieleni o czytelnych cechach, na które składają się: linie zabudowy, wysokości zabudowy, kształty dachów i zwieńczenia budynków, nawierzchnie;
- 7) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę do których zalicza się: ambrosję bylicolistną, barszcz Mantegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 9) **obiekt o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony ustaleniami planu;
- 10) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 11) **obudowa estetyczna** – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń technicznych, instalacji itp. oraz miejsc do czasowego gromadzenia odpadów, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu, zapewniająca jego wizualną przesłonę; z wyłączeniem anten, instalacji OZE, instalacji odgromowych;
- 12) **ogródek gastronomiczny** – miejsce w pasie drogowym lub poza nim, lokalizowane w sąsiedztwie lokalu usługowego, do którego ogródek przynależy, zawierające niezbędne wyposażenie dla prowadzonej działalności gastronomicznej, rozrywkowej lub kulturalnej;
- 13) **program zieleni uzupełniającej** – zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, 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;
- 14) **skwer** – niewielki niezabudowany teren ze zróżnicowaną gatunkowo i wysokościowo zielenią z dopuszczeniem urządzeń o funkcji rekreacyjnej;
- 15) **strefa ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej** – strefa obejmująca układ przestrzenny o wysokim stopniu zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej lub ruralistycznej, z występującymi obiektami i obszarami o wartościach zabytkowych;
- 16) **szpaler** – regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;
- 17) **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;
- 18) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych do ruchu rowerowego) obejmujący: drogi dla rowerów, drogi dla pieszych i rowerów, pas ruchu dla rowerów, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 4. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) dopuszcza się obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
- 2) w terenach elementarnych 3U, 4U, 1U-P, 2U-P dopuszcza się tereny infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) w terenach dróg publicznych nowe nasadzenia drzew realizuje się z wykorzystaniem egzemplarzy o minimalnym obwodzie pnia 12 cm na wysokości 100 cm;
- 2) ustala się:
 - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
 - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych;
- 3) dla terenu elementarnego 1UE w zakresie ochrony przed hałasem obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) dla terenów elementarnych: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MN, 7MN, 8MNS, 9MN, 10MNS, 11MNS, 12MN, 13MNS, w zakresie ochrony przed hałasem obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) dla terenu elementarnego 1MW w zakresie ochrony przed hałasem obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 6) w istniejącej i nowej zabudowie podlegającej ochronie akustycznej obowiązuje zastosowanie rozwiązań architektonicznych, technicznych, łagodzących negatywne skutki sąsiedztwa z obiektami i działalnością będącymi źródłem hałasu.

3. Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na części obszaru 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, obszar i obiekt o wartościach zabytkowych (wpisany do rejestru zabytków); ochronę historycznej struktury przestrzennej realizują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach planu;
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej ochronie podlegają:
 - a) historyczne rozplanowanie, układ ulic wraz z zachowaniem niskiej intensywności zabudowy,
 - b) historyczna zabudowa koszarowa wzdłuż ul. Ku Słońcu,
 - c) wnętrza urbanistyczne wykształcone przez:
 - historyczną linię zabudowy wyznaczoną przez fronty budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwukondygnacyjnych,
 - historyczną kompozycję zespołu zabudowy w układzie obrzeżnym, wolnostojącym lub bliźniaczym,
 - typy zabudowy jednorodzinnej tworzące jednolity charakter zabudowy,
 - d) obiekt i obszar o wartościach zabytkowych,
 - e) historyczne elementy zagospodarowania ulic – zadrzewienia przyuliczne ul. Zielonogórskiej i ul. Ku Słońcu;

3) na obszarze planu występuje obiekt oraz obszar o wartościach zabytkowych oznaczone na rysunku planu:

a) wpisany do rejestru zabytków:

- budynek dawnego kościoła przy ul. Świerczewskiej 5 (nr rejestru A-858),

b) ujęty w gminnej ewidencji zabytków:

- dawny cmentarz przykościelny przy ul. Świerczewskiej/ul. Salińskiego;

4) dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków ustala się ochronę zasadniczej kompozycji obiektu, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;

5) na części obszaru planu ustala się strefę ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczoną 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 i opieki nad zabytkami.

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

1) w budynkach usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) w pomieszczeniach najniżej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku;

2) dla parkingów naziemnych z wyłączeniem terenów komunikacji drogowej publicznej obowiązuje:

a) nawierzchnia wodoprzepuszczalna miejsc postojowych,

b) zieleń wysoka w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;

3) na terenach elementarnych o symbolu MN, MNW, MNS, MW zakazuje się lokalizowania nowych budynków mieszkalnych na działce zabudowanej budynkiem mieszkalnym;

4) zakazuje się:

a) przekształcania wolnostojących budynków gospodarczych i wolnostojących garaży w obiekty mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe,

b) lokalizacji nowych garaży blaszanych; istniejące garaże blaszane do likwidacji, dopuszcza się ich użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu;

5) dopuszcza się:

a) w terenach zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolami MN, MNW, MNS i MW budynki gospodarcze lub garażowe w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,

b) w terenach usługowych oznaczonych symbolami U, U-P, UE zabudowę w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

6) 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;

7) na działkach, których udział powierzchni biologicznie czynnej w dniu wejścia w życie planu jest mniejszy niż określony w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni

biologicznie czynnej w zakresie niezbędnym do poprawy funkcjonowania i wyposażenia budynku lub terenu zgodnie z pkt 8;

8) 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 uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
- d) wysunięcia termoizolacji budynków poza nieprzekraczalną linię zabudowy oraz linie rozgraniczające ulic;

9) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego, z zastrzeżeniem pkt 10;

10) na obszarze planu dopuszcza się:

- a) lokalizowanie obiektów i zagospodarowania terenu związanych z imprezami okolicznościowymi na czas trwania imprezy, np. wystawy, kiermasze świąteczne, imprezy sportowo-rekreacyjne,
- b) lokalizowanie ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
- c) lokalizowanie punktów sprzedaży okazjonalnej i czasowej (plac targowy na otwartej przestrzeni itp.), bez obiektów kubaturowych,
- d) zagospodarowanie tymczasowe w granicach użytków „dr” niestanowiących terenów elementarnych przeznaczonych na cele komunikacji;

11) urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, centrale wentylacyjne i klimatyzacyjne, itp. oraz miejsca do czasowego gromadzenia odpadów realizuje się jako wyodrębnione pomieszczenia w budynku lub jako wydzielone miejsca przesłonięte obudową estetyczną;

12) obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań w zakresie wyposażenia obszarów zainwestowania miejskiego w terenach elementarnych dróg;

13) 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 miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla rowerów
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp/1 lokal mieszkalny	0	0
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1,2 mp/1 lokal mieszkalny	1 mp/50 lokali mieszkalnych	0,2 mp/1 lokal mieszkalny
3.	Hotele, pensjonaty	2 mp/10 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1	1 mp/50 miejsc hotelowych

			mp/hotel	
4.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	1 mp/40 m ²	1 mp/500 m ² pow. sprzedaży	1 mp/40 m ²
5.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	1 mp/50 m ² pow. użytkowej*	1 mp/obiekt	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*
6.	Place składowe, hurtownie, magazyny	1 mp/10 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/40 zatrudnionych**
7.	Zakłady produkcyjne	1 mp/5 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/40 zatrudnionych**
8.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	3 mp/1 stanowisko naprawcze	0	0
9.	Stacje paliw płynnych (z wyłączeniem samoobsługowych)	5 mp/1 obiekt	0	0
10.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2 mp/1 stanowisko do mycia	0	0
11.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	2 mp/1 stanowisko	0	0
12.	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
13.	Szkoły podstawowe, szkoły ponadpodstawowe	1 mp/1 salę dydaktyczną	1 mp/szkołę	2 mp/1 salę dydaktyczną
14.	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
15.	Salę konferencyjne	1 mp/10 miejsc konferencyjnych	1 mp/100 miejsc konferencyjnych	1 mp/100 miejsc konferencyjnych
16.	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 nie obowiązują w przypadku:
- budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
 - zagospodarowania i użytkowania tymczasowego wskazanego w pkt 10,

- obiektu o wartościach zabytkowych, wpisanego do rejestru zabytków, wymienionego w § 4 ust. 3 pkt 3,
- gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogi główne i zbiorcze oznaczone w planie 1KDG, 1KDZ i 2KDZ;
- 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 ścieżek rowerowych pokazane 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 terenów,
 - c) ustalone planem parametry: udział powierzchni zabudowy, wysokość zabudowy, nadziemna intensywność zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, linie zabudowy nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych,
 - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacji oraz dojściach i dojazdach wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego,
 - e) nowe sieci uzbrojenia terenu oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne, 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;
- 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 oraz z ujęć indywidualnych według potrzeb technologicznych;
- 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 komunikacji i infrastruktury technicznej), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),

- b) w obszarze planu dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych (w szczególności wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę) oraz systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych niezwiązane bezpośrednio z realizacją zabudowy (zbiorniki retencyjne na sieci, układy bypassowe itp.),
- c) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej oraz systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe;
- 6) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych; dopuszcza się lokalizację indywidualnych i lokalnych zbiorników gazu według potrzeb technologicznych;
- 7) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejących lub nowych sieci ciepłych lub źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się realizację sieci ciepłej niezależnie od ustalenia pkt 1 lit. d;
- 8) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
- 9) obowiązują następujące ustalenia dotyczące instalacji odnawialnych źródeł energii:
 - a) dopuszcza się wyłącznie instalacje wykorzystujące energię otoczenia, geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego i mikroinstalacje wiatrowe oraz inne instalacje wykorzystujące energie 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-P, 2U-P, 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 1UE wyłącznie jako infrastrukturę towarzyszącą;
- 10) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 11) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnej niezależnie od ustalenia pkt 1 lit. d;
- 12) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 80 mm, sieć gazowa – 25 mm, sieć ciepła – 20 mm, kanalizacja sanitarna – 0,2 m, kanalizacja deszczowa – 0,3 m;
- 13) teren objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina kopalna Szczecin.

7. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

Rozdział 3

Ustalenia dla terenów elementarnych

§ 5. Teren elementarny 1MNW (powierzchnia ok. 0,62 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

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: 25%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) 2 kondygnacje nadziemne,
- b) 9 m,
- c) garażowej i gospodarczej:
 - dla budynku krytego dachem stromym: nie więcej niż 5 m,
 - dla budynku krytego dachem płaskim: nie więcej niż 3 m;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami:
 - a) minimum dwuspadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45 stopni od strony ulicy,
 - b) o układzie szczytowym wzdłuż ul. Kmiecej;
- 4) w budynkach mieszkalnych wzdłuż ulicy, geometria dachu głównego od strony ulicy do zachowania;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 0,5;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 13.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

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

§ 6. Teren elementarny 2MNW (powierzchnia ok. 0,98 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się usługi na działkach nr 14 i 26/2 z obrębu 2101.

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: 25%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) 9 m,
 - c) garażowej i gospodarczej:
 - dla budynku krytego dachem stromym: nie więcej niż 5 m,
 - dla budynku krytego dachem płaskim: nie więcej niż 3 m;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami:
 - a) minimum dwuspadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45 stopni od strony ulicy,
 - b) o układzie szczytowym wzdłuż ul. Kmiecej;
- 4) w budynkach mieszkalnych wzdłuż ulicy geometria dachu głównego od strony ulicy do zachowania;

5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:

- a) minimalna: 0,
- b) maksymalna: 0,5;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 13.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

1) obsługa komunikacyjna z terenów: 2KDL, 1KDD lub 1KR z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dla budynku zlokalizowanego w północnej części działki nr 14 obręb 2101 o adresie ul. Kmieca 15 dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenu 1KDG;

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

§ 7. Teren elementarny 3MNW (powierzchnia ok. 0,85 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

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: 25%;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) 2 kondygnacje nadziemne,
- b) 9 m,
- c) garażowej i gospodarczej:
 - dla budynku krytego dachem stromym: nie więcej niż 5 m,
 - dla budynku krytego dachem płaskim: nie więcej niż 3 m;

3) budynki mieszkalne kryte dachami:

- a) minimum dwuspadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45 stopni od strony ulicy,
- b) o układzie szczytowym wzdłuż ul. Gronowej;

4) w budynkach mieszkalnych wzdłuż ulicy geometria dachu głównego od strony ulicy do zachowania;

5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:

- a) minimalna: 0,
- b) maksymalna: 0,5;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 13.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDD lub 2KDD;

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

§ 8. Teren elementarny 4MNW (powierzchnia ok. 1,67 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

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: 25%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) 9 m,
 - c) garażowej i gospodarczej:
 - dla budynku krytego dachem stromym: nie więcej niż 5 m,
 - dla budynku krytego dachem płaskim: nie więcej niż 3 m;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami:
 - a) minimum dwuspadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45 stopni od strony ulicy,
 - b) o układzie szczytowym wzdłuż ul. Gronowej i ul. Morelowej;
- 4) w budynkach mieszkalnych wzdłuż ulicy geometria dachu głównego od strony ulicy do zachowania;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 0,5;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 13.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

§ 9. Teren elementarny 5MNW (powierzchnia ok. 1,79 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

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: 25%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) 9 m,
 - c) garażowej i gospodarczej:
 - dla budynku krytego dachem stromym: nie więcej niż 5 m,

- dla budynku krytego dachem płaskim: nie więcej niż 3 m;

3) budynki mieszkalne kryte dachami:

- a) minimum dwuspadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45 stopni od strony ulicy,
- b) o układzie szczytowym wzdłuż ul. Morelowej i ul. Czereśniowej;

4) w budynkach mieszkalnych wzdłuż ulicy geometria dachu głównego od strony ulicy do zachowania;

5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:

- a) minimalna: 0,
- b) maksymalna: 0,5;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 13.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDD, 2KDD, 3KDD lub 4KDD;

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

§ 10. Teren elementarny 6MN (powierzchnia ok. 1,78 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) dopuszcza się istniejącą zabudowę bliźniaczą na działkach nr 124/1, 124/2, 110/1, 110/2 z obrębem 2101.

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: 25%;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) 2 kondygnacje nadziemne,
- b) 9 m,
- c) garażowej i gospodarczej:
 - dla budynku krytego dachem stromym: nie więcej niż 5 m,
 - dla budynku krytego dachem płaskim: nie więcej niż 3 m;

3) budynki mieszkalne kryte dachami:

- a) minimum dwuspadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45 stopni od strony ulicy,
- b) o układzie szczytowym wzdłuż ul. Czereśniowej i ul. Gruszkowej;

4) w budynkach mieszkalnych wzdłuż ulicy geometria dachu głównego od strony ulicy do zachowania;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

6) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:

- a) minimalna: 0,
- b) maksymalna: 0,5;

7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 13.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

§ 11. Teren elementarny 7MN (powierzchnia ok. 1,84 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się usługi na działkach nr 142 i 153 obręb 2101;
- 3) dopuszcza się zabudowę bliźniaczą na działkach nr 139/1 i 139/2 obręb 2101.

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: 25%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) 9 m,
 - c) garażowej i gospodarczej:
 - dla budynku krytego dachem stromym: nie więcej niż 5 m,
 - dla budynku krytego dachem płaskim: nie więcej niż 3 m;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami:
 - a) minimum dwuspadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45 stopni od strony ulicy,
 - b) o układzie szczytowym wzdłuż ul. Czereśniowej i ul. Zielonogórskiej;
- 4) w budynkach mieszkalnych wzdłuż ulicy geometria dachu głównego od strony ulicy do zachowania;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 0,5;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 13.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

§ 12. Teren elementarny 8MNS (powierzchnia ok. 0,17 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej.

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:
 - a) 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) 14,5 m,
 - c) garażowej i gospodarczej:
 - dla budynku krytego dachem stromym: nie więcej niż 5 m,
 - dla budynku krytego dachem płaskim: nie więcej niż 3 m;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami minimum dwuspadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45 stopni od strony ulicy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 1,1;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 13.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 2KDD lub wydzielenia wewnętrznego 2.1KDD;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 13. Teren elementarny 9MN (powierzchnia ok. 1,26 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
- 2) dopuszcza się zabudowę bliźniaczą na działkach nr 184, 185, 186, 187, 188, 189 z obrębu 2101.

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) jednorodzinnej wolnostojącej: 25%,
 - b) bliźniaczej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) 9 m,
 - c) garażowej i gospodarczej:
 - dla budynku krytego dachem stromym: nie więcej niż 5 m,
 - dla budynku krytego dachem płaskim: nie więcej niż 3 m;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami:
 - a) minimum dwuspadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45 stopni od strony ulicy,

- b) o układzie szczytowym wzdłuż ul. Gronowej;
- 4) w budynkach mieszkalnych wzdłuż ulicy geometria dachu głównego od strony ulicy do zachowania;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 0,5;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 13.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDL, 2KDL, 2KDD lub wydzielienia wewnętrznego 2.1KDD;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występują kolektory deszczowe.

§ 14. Teren elementarny 10MNS (powierzchnia ok. 0,58 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej.

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:
 - a) 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) 9 m,
 - c) garażowej i gospodarczej nie więcej niż 3 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 0,7;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 13.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

§ 15. Teren elementarny 11MNS (powierzchnia ok. 0,17 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej.

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:
 - a) 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) 8,5 m,
 - c) garażowej i gospodarczej:
 - dla budynku krytego dachem stromym: nie więcej niż 5 m,
 - dla budynku krytego dachem płaskim: nie więcej niż 3 m;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 0,7;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 13.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 6KDD, wydzielenia wewnętrznego 6.1KDD lub z wydzielenia wewnętrznego 6.2KDD;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 16. Teren elementarny 12MN (powierzchnia ok. 0,4 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub bliźniaczej.

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:
 - a) 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) 8,5 m,
 - c) garażowej i gospodarczej:
 - dla budynku krytego dachem stromym: nie więcej niż 5 m,
 - dla budynku krytego dachem płaskim: nie więcej niż 3 m;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 0,7;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 13.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 6KDD, 7KDD, wydzielienia wewnętrznego 6.1KDD lub wydzielienia wewnętrznego 6.2KDD;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 17. Teren elementarny 13MNS (powierzchnia ok. 0,2 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej.

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:
 - a) 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) 8,5 m,
 - c) garażowej i gospodarczej:
 - dla budynku krytego dachem stromym: nie więcej niż 5 m,
 - dla budynku krytego dachem płaskim: nie więcej niż 3 m;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna 0,7;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 13.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

§ 18. Teren elementarny 1MW (powierzchnia ok. 0,11 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 40%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) zakazuje się rozbudowy budynku wielorodzinnego w celu powiększenia liczby mieszkań; nie dotyczy zmiany sposobu użytkowania poddasza na cele mieszkalne;

- 3) budynek mieszkalny kryty dachem płaskim lub stromym, minimum dwuspadowym, z uwzględnieniem pkt 4;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej:
 - a) dla budynku krytego dachem płaskim:
 - 2 kondygnacje nadziemne,
 - 11 m,
 - b) dla budynku krytego dachem stromym:
 - 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia w dachu stromym,
 - 15 m;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej:
 - dla budynku krytego dachem stromym: nie więcej niż 5 m,
 - dla budynku krytego dachem płaskim: nie więcej niż 3 m;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna 1;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 8) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 13.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

§ 19. Teren elementarny 1UE (powierzchnia ok. 1,21 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren usług edukacji;
- 2) dopuszcza się usługi nauki, usługi zdrowia i pomocy społecznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) obowiązują szpalery oznaczone na rysunku planu.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 17 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 2,5;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 13.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

§ 20. Teren elementarny 1U (powierzchnia ok. 0,34 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 5%;
- 2) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 60%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 0,9;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 13.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

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

§ 21. Teren elementarny 2U (powierzchnia ok. 0,81 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 15 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w granicach wydzielenia 2.1U: 10 m;
- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych od 0 do 45 stopni;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 1,2;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 13.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Hieronima Derdowskiego poza obszarem planu; dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenu 7KDD;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 22. Teren elementarny 3U (powierzchnia ok. 3,73 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren usług z dopuszczeniem produkcji.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 2;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 13;
- 7) istniejący obiekt obrony cywilnej – schron pod budynkiem przy ul. Hieronima Derdowskiego 2 – do zachowania; dopuszcza się likwidację obiektu po wykreśleniu go z ewidencji budowli ochronnych niezbędnych do funkcjonowania miasta w sytuacjach kryzysowych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren usług z dopuszczeniem produkcji.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 14 m, z zastrzeżeniem lit. b i c,

- b) w pasie o szerokości 20 metrów od granicy z terenami 3MNW, 8MNS, 12MN, 2KDD, 1KOG: 10 m,
 - c) w granicach wydzielenia wewnętrznego 4.1U: 10 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii, z uwzględnieniem pkt 6;
- 4) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Świerczewskiej 5:
- a) obowiązują przepisy w zakresie ochrony zabytków,
 - b) w pasie 3 m od budynku obowiązuje:
 - zagospodarowanie terenu zielenią,
 - zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) w budynku przy ul. Świerczewskiej 5 oznaczonym na rysunku planu symbolem A:
- a) zasadnicza bryła, gabaryty budynku oraz kompozycja obiektu – do zachowania;
 - b) dach stromy kryty dachówką ceramiczną lub cementową,
 - c) dopuszcza się:
 - działania odtworzeniowe,
 - w przypadku przebudowy poddasza dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
- a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 2;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 8) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 13.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDL lub ul. Hieronima Derdowskiego poza obszarem planu; dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenu 7KDD;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje kolektor deszczowy.

§ 24. Teren elementarny 5U (powierzchnia ok. 0,28 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) obowiązują szpalery oznaczone na rysunku planu.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) istniejącej: do zachowania,
 - b) nowej: 5 m dla budynku krytego dachem o kącie nachylenia połaci dachowych minimum 35 stopni i 3 m dla budynku krytego dachem płaskim;

3) w budynku przy ul. Ku Słońcu 33d:

- a) zasadnicza bryła, gabaryty budynku oraz kompozycja obiektu – do zachowania,
- b) dach stromy kryty dachówką ceramiczną lub cementową,
- c) dopuszcza się:
 - działania odtworzeniowe,
 - w przypadku przebudowy poddasza dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe;

4) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:

- a) minimalna: 0,
- b) maksymalna: 1,6;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 13.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

1) obsługa komunikacyjna z terenu 2KDZ;

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

3) w terenie występuje kolektor deszczowy.

§ 25. Teren elementarny 6U (powierzchnia ok. 0,3 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20%.

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

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

2) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) istniejącej: do zachowania,
- b) nowej: 5 m dla budynku krytego dachem o kącie nachylenia połaci dachowych minimum 35 stopni i 3 m dla budynku krytego dachem płaskim;

3) w budynku zlokalizowanym na działce nr 7/2 z obrębu 2102:

- a) zasadnicza bryła, gabaryty budynku oraz kompozycja obiektu – do zachowania,
- b) dach stromy kryty dachówką ceramiczną lub cementową,
- c) dopuszcza się:
 - działania odtworzeniowe,
 - w przypadku przebudowy poddasza dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe;

4) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:

- a) minimalna: 0,
- b) maksymalna: 1,6;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 13.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

§ 26. Teren elementarny 1U-P (powierzchnia ok. 9,16 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren usług lub produkcji.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 10%;
- 2) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 65%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 5:
 - a) 15 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w pasie o szerokości 10 metrów od granicy z terenem 2KDL: 10 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 2;
- 5) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.1U-P:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 20 m,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - minimalna: 0,
 - maksymalna: 3,2;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 13.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

§ 27. Teren elementarny 2U-P (powierzchnia ok. 7,61 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren usług lub produkcji.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 10%;
- 2) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 65%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 2;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 13.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

§ 28. Teren elementarny 1KOG (powierzchnia ok. 0,13 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren garaży.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej: 3 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 0,5;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 6KDD lub wydzielenia wewnętrznego 6.2KDD;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 29. Teren elementarny 1KPP (powierzchnia ok. 0,01 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren komunikacji pieszej.

2. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, min 1,7 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: chodnik;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 30. Teren elementarny 1KR (powierzchnia ok. 0,02 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, min. 4,9 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia;
- 3) teren obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 31. Teren elementarny 1KDG – (ul. 26 Kwietnia, powierzchnia ok. 4,07 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi głównej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;
- 2) obowiązują szpalery oznaczone na rysunku planu.

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

Dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków garażowych, do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: minimum 45 m;
- 2) ustala się przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się wydzielone torowisko tramwajowe w pasie dzielącym jezdnie;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 5) w terenie występują: magistrale wodociągowe, kolektor sanitarny i kolektory deszczowe.

§ 32. Teren elementarny 1KDZ – (ul. Santocka, powierzchnia ok. 0,8 ha), Teren elementarny 2KDZ – (ul. Ku Słońcu, powierzchnia ok. 3,26 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi zbiorczej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obowiązuje:
 - a) program zieleni uzupełniającej,
 - b) utrzymanie i uzupełnienie kompozycji szpalerów oznaczonych na rysunku planu, z zachowaniem ich składu gatunkowego.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KDZ – minimum 21,5 m,
 - b) 2KDZ – minimum 39,8 m;
- 2) ustala się przekrój:
 - a) 1KDZ – jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki minimum jednostronna ścieżka rowerowa,

- b) 2KDDZ – dwie jezdnie o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa, wydzielone torowisko tramwajowe w pasie dzielącym jezdnie;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie 1KDDZ występuje magistrala wodociągowa i kolektor deszczowy;
- 5) w terenie 2KDDZ występują: magistrala wodociągowa i kolektory deszczowe.

§ 33. Teren elementarny 1KDL – (ul. Świerczewska, powierzchnia ok. 2,39 ha), **Teren elementarny 2KDL** – (ul. Zielonogórska, powierzchnia ok. 0,73 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi lokalnej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obowiązują szpalery oznaczone na rysunku planu z możliwością ich przerywania w przypadku realizacji dojazdów;
- 2) wzdłuż zachodniej granicy terenu 2KDL obowiązuje zieleń w pasie pomiędzy chodnikiem a jezdnią.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KDL – minimum 20,5 m,
 - b) 2KDL – minimum 18,5 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jezdnie, chodnik;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie 1KDL występują: kolektory sanitarne i deszczowe;
- 5) w terenie 2KDL występują: kolektor sanitarny i kolektory deszczowe.

§ 34. Teren elementarny 1KDD – (ul. Kmiecica, powierzchnia ok. 0,58 ha), **Teren elementarny 2KDD** – (ul. Gronowa, powierzchnia ok. 0,58 ha), **Teren elementarny 3KDD** – (ul. Morelowa, powierzchnia ok. 0,25 ha), **Teren elementarny 4KDD** – (ul. Czereśniowa, powierzchnia ok. 0,26 ha), **Teren elementarny 5KDD** – (ul. Gruszkowa, powierzchnia ok. 0,27 ha), **Teren elementarny 6KDD** – (ul. Jana Papugi, powierzchnia ok. 0,16 ha), **Teren elementarny 7KDD** – (ul. Stanisława Marii Salińskiego, powierzchnia ok. 0,17 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi dojazdowej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) w terenie 1KDD w rejonie skrzyżowania z terenem 3KDD obowiązuje skwer z zielenią wysoką w liczbie minimum 3 drzew;
- 2) w terenie 7KDD w rejonie skrzyżowania z terenem 1KDD i ul. Hieronima Derdowskiego obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KDD – minimum 10,5 m,
 - b) 2KDD – minimum 8 m,
 - c) 3KDD – minimum 10 m,
 - d) 4KDD – minimum 10 m,

- e) 5KDD – minimum 10 m,
 - f) 6KDD – minimum 5 m,
 - g) 7KDD – minimum 6 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) dla wydzielen wewnątrznych 2.1KDD, 6.1KDD i 6.2KDD ustala się minimalny przekrój: jezdnia;
 - 4) tereny obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
 - 5) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
 - 6) w terenie 2KDD występuje kolektor deszczowy.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

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

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

- a) w całości Uchwała Nr XXX/802/17 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 maja 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Świerczewo – Ku Słońcu” w Szczecinie, (Dz. U. Woj. Zach. z dnia 22 czerwca 2017 r. poz 2681),
- b) w całości Uchwała Nr XLIII/542/98 z dnia 23.02.1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Szczecina, dzielnicy Zachód – w części dotyczącej zmiany Z.51 (Dz. U. Woj. Sz. Nr 9 poz. 57),
- c) częściowo Uchwała Nr XVI/554/99 z dnia 12.11.1999 r. w sprawie zmiany K.51 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Dz. U. Woj. Sz. Nr 48 poz. 739).

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

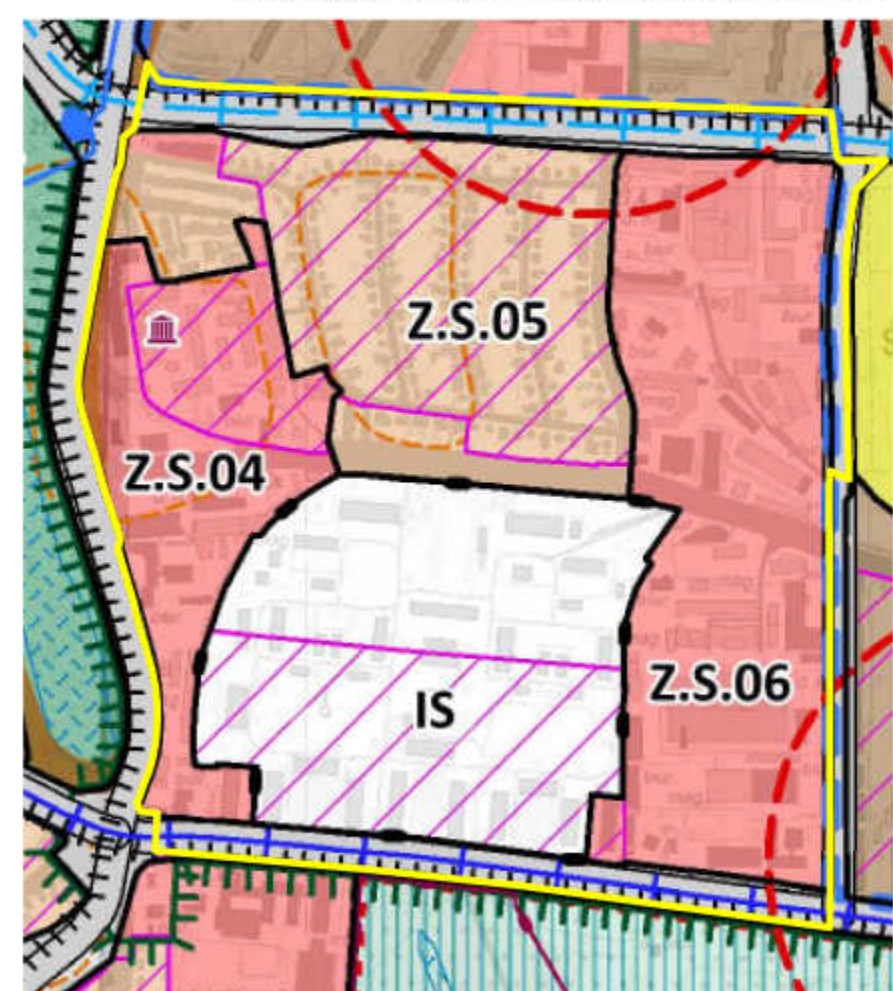
§ 38. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

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

0 60
metry
Skala 1:1 000

Układ współrzędnych:
EPSG 2176 PL - 2000 STREFA 5
Licencja nr:
MODGIK.BOI.353.2225.2025_3262_P

Wzrys ze Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin
(Uchwała Nr XXXIX/1061/22 z dnia 26 kwietnia 2022 r.)
z oznaczeniem granic obszaru objętego planem

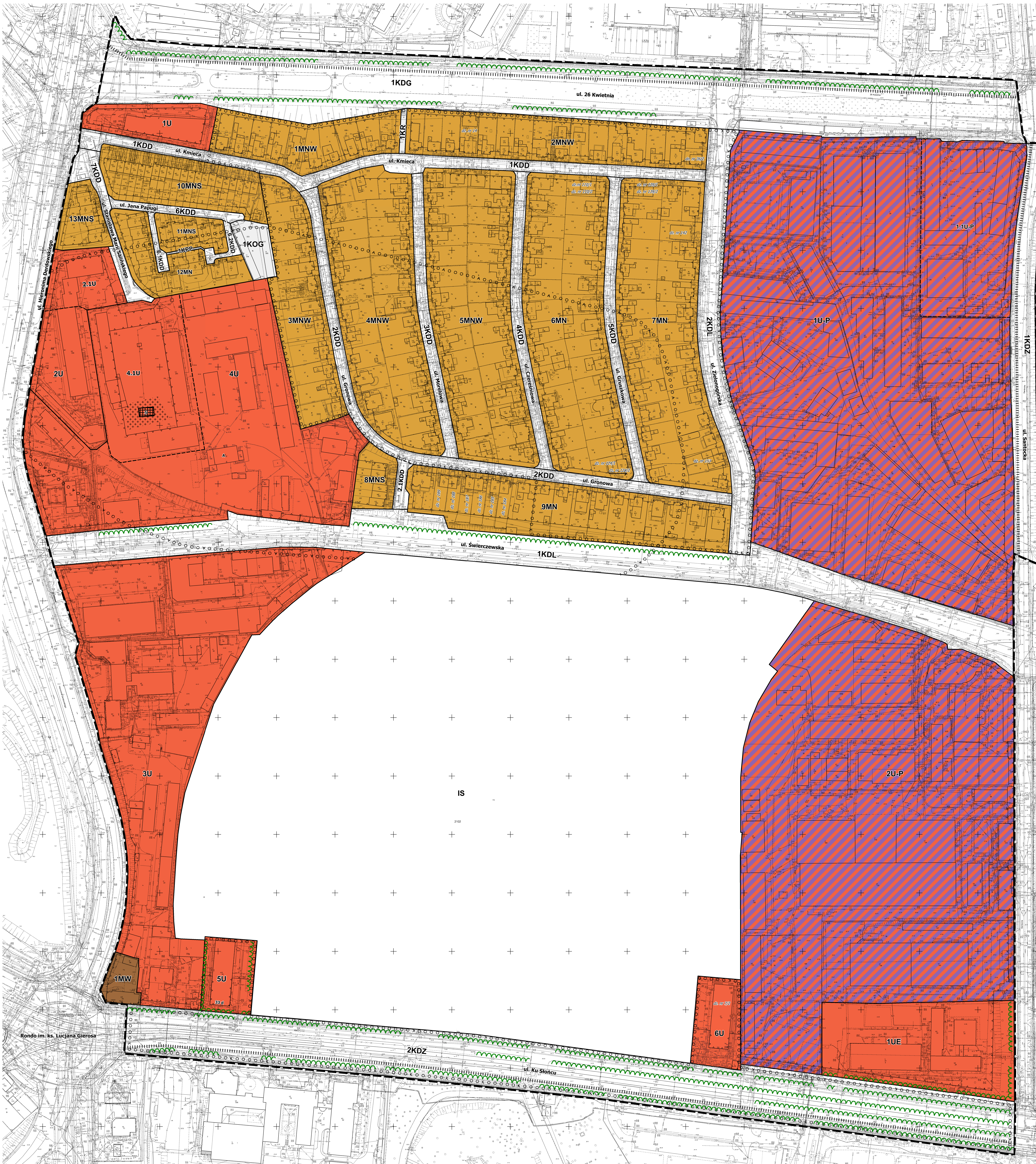


LEGENDA

- granica obszaru objętego planem
- granica jednostki planistycznej
Z - symbol dzielnicowy, S - symbol osiedla,
04 - numer jednostki planistycznej
- teren usług
- teren zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej
- tereny dróg i tereny
związane z obsługą komunikacji
- granica terenu zamkniętego
- IS
teren wojskowy lub związany z obronnością
i bezpieczeństwem państwa
- obiekt wpisany do rejestru zabytków
- strefa ochrony konserwatorskiej
historycznych struktur przestrzennych
- strefa W III ograniczonej ochrony
stanowisk archeologicznych

LEGENDA

- GRANICA PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIE WEWNĘTRZNE
- 1U
- 4:1U
- IS
- TEREN ZAMKNIĘTY
- SYMBOL I INNY PRZEZNACZENIA TERENÓW
- MN
- MNW
- MNS
- MNV
- U
- UE
- UEP
- KDG
- KDZ
- KDL
- KDD
- KR
- KPP
- OZNACZENIA
- NIEPRZEKRZCZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH
WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBZAR O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH
WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA OCHRONY KONSERWATORII
HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
- STREFA OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- ORIENTACYJNY PRZEBIEG ŚCIEŻKI ROWEROWEJ
- SZPALE
- OZNACZENIA INFORMACYJNE
- dz. nr 96
- NUMER DZIAŁKI
- NUMER ADRESOWY



Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2025 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), **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) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują inwestycje w zakresie przebudowy i budowy układu komunikacyjnego:

- a) 1KDG – budowa torowiska tramwajowego,
- b) 6KDD – poszerzenie ulicy dojazdowej.

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

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2025 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), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Świerczewo – Świerczewska” w Szczecinie wyłożono dwukrotnie do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 12 czerwca 2025 r. do 3 lipca 2025 r. i w dniach od 7 sierpnia 2025 r. do 28 sierpnia 2025 r.

§ 2. 1. W okresach wyznaczonych na składanie uwag do projektu planu tj. do dnia 18 lipca 2025 r. po pierwszym wyłożeniu wniesiono 14 pism z uwagami i do dnia 11 września 2025 r. wniesiono 10 pism z uwagami.

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

- 1) Uwaga dotycząca obniżenia wysokości zabudowy maksymalnie 7,5 m dla działki nr 67 przy ul. Gronowej 12.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Nie uwzględniono wprowadzenia wysokości zabudowy wyłącznie na jednej działce do 7,5 m przy ul. Gronowej 12. Dla całego terenu elementarnego 5MNW, w którym znajduje się działka, ustalono wysokość 9 m.

- 2) Uwaga dotycząca nieokreślania parametru powierzchni biologicznie czynnej w terenie elementarnym 1U-P, a w przypadku konieczności jego określenia, przyjąć maksymalną wartość 5%.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona częściowo

Uzasadnienie: Obniżono parametr powierzchni biologicznie czynnej z 20% na 10%, jednakże zmniejszenie do 5% lub do 0% nie jest możliwe, z uwagi na konieczność chociaż częściowej retencji wody w granicach działki budowlanej.

- 3) Uwaga dotycząca zniesienia obowiązku wykonywania infrastruktury błękitno-zielonej dla terenów zurbanizowanych, których funkcja nie ulega zmianie.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Jeżeli brak jest inwestycji na terenie i zmiany funkcji ustalenie jest bezprzedmiotowe, a zainwestowanie i użytkowanie dotychczasowe może być kontynuowane na zasadach dotychczasowych.

- 4) Uwaga dotycząca zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy na terenie 2U i w obszarze wydzielienia wewnętrznego do 28 m.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: W całym terenie elementarnym 2U ustalono wysokość zabudowy do 15 m, a w wydzieleniu wewnętrznym 2.1U obniżono do 10 m z uwagi na sąsiedztwo dwukondygnacyjnych budynków jednorodzinnych o wysokościach poniżej 9 m, co pozwoli na nie pogarszanie warunków dla istniejącej zabudowy kameralnego osiedla domków jednorodzinnych.

- 5) Uwaga dotycząca terenu elementarnego 2U, zmiany granic wydzielienia wewnętrznego 2.1U obejmującego część dz. o nr 27/9 obręb 2101 zlokalizowanej przy ul. Hieronima Derdowskiego w Szczecinie, wprowadzenie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Granice wydzielienia wewnętrznego 2.1U pozostawiono. Nie uwzględniono likwidacji terenu wydzielienia wewnętrznego 2.1U, ponieważ jest to obszar graniczący bezpośrednio z terenami mieszkaniowymi i wymaga ustalenia i zachowania proporcji pomiędzy istniejącą funkcją mieszkaniową, a proponowaną zabudową usługową, w celu zachowania standardu zamieszkania na terenach mieszkaniowych. Skorygowano przebieg linii zabudowy wyłącznie od strony ul. Salińskiego, nie uwzględniono zmiany linii zabudowy od strony istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

- 6) Uwaga dotycząca definicji dachu płaskiego o połaciach głównych pochyłonych pod kątem nie większym niż 12°, dachu stromego o co najmniej dwóch połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 20°;

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona częściowo

Uzasadnienie: Pozostawiono definicję dachu płaskiego, a w terenie elementarnym 2U usunięto wymóg dachów płaskich i stromych, ustalono natomiast kąt dachów dla nowych budynków od 0 do 45 stopni, co daje możliwość większego zakresu w kształtowaniu formy przekrycia nowej zabudowy.

- 7) Uwaga dotycząca zmiany maksymalnej, nadziemnej intensywności zabudowy w obrębie terenu elementarnego 2U obejmującego dz. nr 27/9, obręb 2101 zlokalizowanej przy ul. Hieronima Derdowskiego w Szczecinie z 1,2 na 3.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Nie uwzględniono zmiany wskaźnika intensywności zabudowy z 1,2 na 3. Wskaźnik intensywności zabudowy wynika z ustalonych parametrów zabudowy w planie miejscowym tj. wysokości zabudowy i powierzchni zabudowy.

- 8) Uwaga dotycząca dopuszczenia utrzymania dotychczasowych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej dla terenów zabudowanych w przypadku utrzymania ich dotychczasowej funkcji lub w przypadku niezwiększania w istotny sposób powierzchni zabudowy działki.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Przy zmianach funkcji w budynku ustalona wartość powierzchni biologicznie czynnej nie będzie miała znaczenia, będzie mogła być zachowana w takim procencie, w jakim jest obecnie.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2025 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 (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Świerczewo - Świerczewska" ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Świerczewo – Świerczewska” w Szczecinie

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Świerczewo – Świerczewska” w Szczecinie zostało zainicjowane uchwałą Nr XLIII/1208/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 18 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Świerczewo – Świerczewska” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne

Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 71,7 ha, położony na obszarze osiedla Świerczewo, w dzielnicy Zachód w Szczecinie, ograniczony ulicami: Santocką, Ku Słońcu, Hieronima Derdowskiego i 26 Kwietnia.

W obszarze planu obowiązuje:

- a) Uchwała Nr XXX/802/17 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 maja 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Świerczewo – Ku Słońcu” w Szczecinie (Dz. U. Woj. Zach. z dnia 22 czerwca 2017 r. poz. 2681),
- b) Uchwała Nr XLIII/542/98 z dnia 23.02.1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Szczecina, dzielnicy Zachód – w części dotyczącej zmiany Z.51 (Dz. U. Woj. Sz. Nr 9 poz. 57),
- c) Uchwała Nr XVI/554/99 z dnia 12.11.1999 r. w sprawie zmiany K.51 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Dz. U. Woj. Sz. Nr 48 poz. 739).

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.) obszar planu znajduje się w jednostkach planistycznych Z.S.04 (funkcja dominująca: zabudowa usługowa, parki logistyczne, składy, magazyny, logistyka; funkcje uzupełniające: istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności), Z.S.05 (funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; funkcje uzupełniające: usługi), Z.S.06 (funkcja dominująca: usługi; funkcje uzupełniające: produkcja, składy, magazyny, park technologiczny, logistyka).

W obszarze planu znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna pomiędzy ulicami Kmiecia, Gronową i Zielonogorską, enklawa zabudowy wielorodzinnej, zabudowa usługowa i produkcyjna wzdłuż ul. Derdowskiego i ul. Santockiej oraz teren zamknięty pomiędzy ulicami: Świerczewską i Ku Słońcu.

Przedmiotem planu są tereny usług, usług i produkcji, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, tereny komunikacji, tereny usług edukacji oraz sieci uzbrojenia terenu i inżynierskie urządzenia sieciowe. Plan obejmuje w szczególności następujące zagadnienia:

- określenie sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym m. in. wprowadzenie ustaleń chroniących istniejącą kameralną enklawę zabudowy jednorodzinnej,
- wyznaczenie docelowych parametrów ul. Świerczewskiej,
- określenie parametrów dla zabudowy jednorodzinnej, usługowej, usług i produkcji.

Zgodnie z obowiązującym Studium fragment obszaru planu objęty został strefą konserwatorskiej ochrony historycznej struktury przestrzennej.

Po analizie stanu władania w obszarze planu stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów, tym samym nie określono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości (wynikających z art. 15 ust 3 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (wynikających z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Gmina nie planuje podjęcia działań związanych z procedurą scalania i podziału nieruchomości ze względu na przeważający udział gruntów własnościowych w obszarze planu.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.1. Wymagania z zakresu ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze opracowania realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne.

W części urbanistycznej zapewnienie ładu przestrzennego określono poprzez:

- a) ustalenie na części obszaru planu strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, w granicach której ochronie podlegają m.in.:
- b) ustalenie sposobu realizacji zabudowy z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań architektoniczno-krajobrazowych,
- c) ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – od 5% do 20% powierzchni działki budowlanej dla terenów usługowych i 40%-50% powierzchni działki budowlanej dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej,
- d) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Realizacja ustaleń planu przyczyni się do widocznych zmian wpływających na polepszenie walorów krajobrazowych. Ewentualne powstanie nowej zabudowy usługowej spowoduje znaczny wzrost atrakcyjności obszaru i jego walorów estetycznych. Parametry przyjęte w planie pozwolą na stworzenie harmonijnej przestrzeni zabudowy usługowej i utrzymanie w tym terenie równowagi z bezpośrednio sąsiadującymi z nią terenami zabudowy mieszkaniowej.

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

W obszarze planu nie występują grunty rolne i leśne oraz wody powierzchniowe.

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

Obszar planu jest trwale i docelowo zagospodarowany. Pełni on w przestrzeni miasta funkcję przede wszystkim: usługową, produkcyjną i mieszkaniową. Istniejąca w obszarze planu roślinność to przede wszystkim zieleń pochodząca z nasadzeń, a jej udział w przestrzeni wynika bezpośrednio z zagospodarowania i wykorzystywania terenu – w zabudowie mieszkaniowej są to ogrody przydomowe, w ciągach komunikacyjnych szpalery drzew, a w terenach usługowych pojedyncze okazy drzew i roślinność ruderalna. Z takimi formacjami roślinnymi ściśle związane są zwierzęta, przede wszystkim ptaki z gatunków pospolitych, drobne ssaki, stawonogi i bezkręgowce. Obszar podlega intensywnym oddziaływaniom ze strony istniejącego układu komunikacyjnego, na który składają się ulice o wysokim stopniu eksploatacji. Istotnym elementem w krajobrazie antropogenicznym analizowanego planu jest przedwojenna enklawa zabudowy mieszkaniowej, wśród której znajdują się również nowe obiekty. Charakterystyczny jest również kościół przy ul. Świerczewskiej 5 – obiekt wpisany do rejestru zabytków.

Ustalenia planu podtrzymują istniejącą kompozycję lokalnego układu przestrzennego. Wyraźnie jest tutaj zaakcentowana enklawa zabudowy mieszkaniowej otoczona wielkoobszarowymi terenami usług i ciągami komunikacyjnymi o wysokim stopniu eksploatacji. Biorąc pod uwagę brak znaczących zmian w maksymalnym zagospodarowaniu analizowanego terenu prognozuje się utrzymanie istniejącego stanu środowiska z niewielką tendencją do poprawy przy zastosowaniu rozwiązań zawartych w planie dotyczących m.in.: niskoemisyjnych źródeł wytwarzających energię elektryczną, ciepło i chłód, elementów błękitno-zielonej infrastruktury oraz retencji wód opadowych i roztopowych. Istotnym jest również

zachowanie i utrzymanie istniejących szpalerów. Są to rozwiązania, których wprowadzenie w tak intensywnie wykorzystywanej przestrzeni jest niezbędne w skali całego miasta w aspekcie budowania odporności na zmiany klimatyczne.

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

Na części obszaru planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, w granicach której realizowane są warunki wynikające z ochrony konserwatorskiej. W granicach planu występuje obiekt o wartościach zabytkowych wpisany do rejestru zabytków oraz obszar o wartościach zabytkowych wpisany do gminnej ewidencji zabytków.

W granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej ochronie podlegają:

- a) historyczne rozplanowanie, układ ulic wraz z zachowaniem niskiej intensywności zabudowy,
- b) historyczna zabudowa koszarowa wzdłuż ul. Ku Słońcu,
- c) wnętrza urbanistyczne wykształcone przez:
 - historyczną linię zabudowy wyznaczoną przez fronty budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwukondygnacyjnych,
 - historyczną kompozycję zespołu zabudowy w układzie obrzeżnym, wolnostojącym lub bliźniaczym,
 - typy zabudowy jednorodzinnej tworzące jednolity charakter zabudowy,
- d) obiekt i obszar o wartościach zabytkowych,
- e) historyczne elementy zagospodarowania ulic – zadrzewienia przyuliczne ul. Zielonogórskiej i ul. Ku Słońcu.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

W planie zabezpieczono potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami m.in. poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu. Wprowadzono możliwość lokalizacji urządzeń technicznych, zapewniających dostęp do lokali dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie ochrony ppoż. zabezpieczono poprzez bezpośredni dostęp terenów objętych planem do dróg publicznych o odpowiednich parametrach jezdni i chodników, umożliwiających swobodny dojazd dla służb ratowniczych.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia planu utrwalają istniejące i historycznie uwarunkowane wartości przestrzenne i funkcjonalne, stwarzając lepsze warunki rozwoju zabudowy i usług uzupełniających obszar dedykowany takim funkcjom w polityce przestrzennej Szczecina.

Podstawowym celem planu jest utrzymanie jakości życia mieszkańców, co najmniej na poziomie obecnym.

Ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną miasta (wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Rady Miasta Szczecin Nr XXXIX/1061/22 z dnia 26 kwietnia 2022 r.), w którym dla części przedmiotowego obszaru ustalono jako funkcję dominującą zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, a dla pozostałego obszaru usługi, produkcję, składy.

Wprowadzone regulacje planistyczne przyczynią się do podniesienia walorów ekonomicznych nieruchomości m.in. poprzez częściowe wyeliminowanie istniejących form tymczasowego użytkowania terenu.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- a) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego – zabudowa kształtowana jest w sposób zwarty, umożliwiając optymalną obsługę transportową w oparciu o istniejącą sieć autobusowej komunikacji miejskiej,

- b) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – dostęp do transportu publicznego jest zapewniony; istniejące i planowane zagospodarowanie znajduje się w zasięgu przystanków transportu publicznego (do 10 min.),
- c) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów – ustalenia planu zabezpieczają wymagany udział terenów umożliwiających dogodnie dla mieszkańców korzystanie z ciągów pieszych i rowerowych,
- d) kształtowanie zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej – nowa zabudowa przewidziana jest jako uzupełnienie istniejącej zabudowy w terenach mieszkaniowych i usługowych.

2.7. Prawo własności

Struktura własności w obszarze planu jest zróżnicowana – grunty należą do Gminy Miasto Szczecin, właścicieli prywatnych, instytucji oraz wieczystych użytkowników.

Ustalenia planu kształtują sposób wykonywania prawa własności, uwzględniając aktualne zagospodarowanie i złożone do planu wnioski.

W obszarze planu występuje wywłaszczenie gruntów na cele publicznie pod realizację dróg publicznych.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury planistycznej przeprowadzane są uzgodnienia z organami bezpieczeństwa publicznego i obronności, przez co uwzględnione są potrzeby w tym zakresie. W obszarze planu nie wyznaczono obszaru pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia państwa.

W planie ustalono także w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) – pomieszczeniach najniżej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), zapewnienie podstawowej funkcji ochronnej w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Głównymi zadaniami ustaleń planu jest zapewnienie ładu przestrzennego oraz zaspokajanie, w jak największej mierze, dobra i ogólnie rozumianego interesu publicznego poprzez:

- a) poprawę dotychczasowych możliwości i jakości zainwestowania terenu,
- b) wprowadzenie wskaźników intensywności zabudowy i parametrów zagospodarowania terenów,
- c) wprowadzenie rozwiązań, które pozwolą na bardziej racjonalne wykorzystanie terenów,
- d) uwzględnienie celów związanych z ochroną środowiska i poprawą warunków życia ludzi.

Realizacja ustaleń planu działać będzie na rzecz dobra publicznego, zarówno w wymiarze lokalnym, jak i ogólnomiejskim.

2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniony jest przez ul. 26 Kwietnia, ul. Santocką, ul. Ku Słońcu oraz ul. Hieronima Derdowskiego (położoną poza obszarem planu), które umożliwiają połączenie tego obszaru z innymi terenami osiedli Pogodno, Gumieńce i Turzyn.

Obszar planu dotyczy terenu zabudowanego o ustalonym układzie drogowym. W planie określono zasady rozbudowy i modernizacji istniejącej oraz budowy nowej infrastruktury technicznej (w tym sieci szerokopasmowych) niezbędnej dla funkcjonowania przewidywanej zabudowy. Plan ustala zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków sanitarnych oraz obsługę

telekomunikacyjną w oparciu o sieci uzbrojenia terenu w obszarze oraz poza obszarem planu. Wprowadzono obowiązek stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych) oraz dopuszczenie opóźnionego odprowadzenia do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie określone powyżej nie było możliwe. Ponadto dopuszczono budowę niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód oraz określono zasady realizacji odnawialnych źródeł energii.

2.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zgodnie z procedurą formalno-prawną sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego udział społeczeństwa w tworzeniu projektu planu zapewniony został poprzez:

- a) ogłoszenie w prasie lokalnej o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków do planu,
- b) zapoznanie się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu,
- c) udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w planie,
- d) możliwość składania uwag do planu.

Na stronach internetowych Biura Planowania Przestrzennego Miasta i Urzędu Miasta Szczecin (BIP) oraz w ogłoszeniu prasowym zawiadomiono o terminie podjęcia uchwały o sporządzeniu planu i terminie składania wniosków. Na stronach internetowych Biura Planowania Przestrzennego Miasta i Urzędu Miasta Szczecin (BIP) udostępniono projekt planu w procedurze wyłożenia do publicznego wglądu, zwiększając tym samym dostęp mieszkańców do informacji i bieżący udział w procesie sporządzania projektu planu. Osoby zainteresowane mogły kontaktować się bezpośrednio z Zespołem projektowym w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta, przy ul. Karola Szymanowskiego 2 w Szczecinie, na każdym etapie procedury formalno-prawnej.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z wymogami ustawowymi. Jednostką sporządzającą projekt planu jest Biuro Planowania Przestrzennego Miasta, która zapewnia możliwość bezpośredniego kontaktowania się zainteresowanych w sprawach związanych z procedurą i przedmiotem planu z zespołem projektowym. W opracowaniu projektu planu mają możliwość uczestniczenia mieszkańcy miasta i rada osiedla. Informacje o prowadzonej procedurze planistycznej kierowane są do jednostek samorządowych. Projekt planu miejscowego został zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną i komisje stałe Rady Miasta Szczecin. W siedzibie Biura odbyło się wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu. Dyskusja publiczna odbyła się za pomocą środków porozumiewania się na odległość na platformie ZOOM.

Projekt planu wraz z opracowaniami sporządzonymi na potrzeby planu został udostępniony do wglądu dla osób zainteresowanych, co pozwoliło na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania.

2.13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Obszar planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, która zapewnia wystarczającą ilość wody i jej odpowiednią jakość do celów zaopatrzenia ludności. Zaopatrzenie w wodę nowych inwestycji będzie możliwe w oparciu o istniejącą sieć w ramach jej rozbudowy i modernizacji.

2.14. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Struktura funkcjonalna przedmiotowego obszaru uwzględnia tereny o funkcji usług, produkcji. Tereny te są potencjalnym miejscem lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej. W przypadku realizacji zakładu o zwiększonym ryzyku lub o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej, właściciel zakładu zobowiązany jest do zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska. Obowiązujące prawo nakłada na władze publiczne obowiązek przygotowania planu kontroli oraz zapewnienia regularnego przeglądu. Z perspektywy planistycznej ogranicza się skutki poważnych awarii poprzez zapewnienie dostępu do drogi publicznej, co gwarantuje odpowiednie warunki dla służb ratownictwa. Plan miejscowy kształtuje prawidłowe relacje przestrzenne pomiędzy funkcjami społecznymi a zakładami, które obciążone są ryzykiem wystąpienia awarii przemysłowej.

2.15. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

W strukturze funkcjonalnej obszaru objętego planem nie występują grunty rolne. Z tego względu ustalenia planu miejscowego nie dotyczą zagadnienia kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz rozwoju produkcji rolniczej.

3. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 3 uopizp.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, analizowano wnioski złożone do sporządzanego planu. Ostatecznie przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu oraz dopuszczają zmiany w zakresie jego zagospodarowania i przyszłego kształtowania.

4. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 4 uopizp.

Ustalenia planu umożliwiają zagospodarowanie nieruchomości w obszarze już zainwestowanym, z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych i w zasięgu istniejących sieci uzbrojenia terenu, w sposób uwzględniający wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią.

5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2) oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Rozwiązania przyjęte w planie są zgodne z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XLI/1128/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 czerwca 2022 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin).

Zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zapewniono dostępność i możliwość zapoznania się każdej osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla niej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści projektu planu miejscowego, w szczególności:

- a) w zakresie dostępności architektonicznej,
- b) w zakresie dostępności cyfrowej,
- c) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

W obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Świerczewo – Świerczewska” w Szczecinie wystąpią zadania obciążające budżet gminy tj. wywłaszczenia pod realizację dróg publicznych.

Ponadto analiza ustaleń planu, uwzględniająca zakres wprowadzonych w tym planie zmian w stosunku do bieżącego użytkowania terenu pozwala stwierdzić, że w obszarze planu pojawią się przychody gminy będące bezpośrednim skutkiem uchwalenia tego planu w postaci renty planistycznej, podatków od nieruchomości oraz dochody ze sprzedaży gruntu.

7. Podsumowanie

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.