



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 11 lutego 2026 r.

Poz. 671

UCHWAŁA NR XVIII/469/26 RADY MIASTA SZCZECIN

z dnia 27 stycznia 2026 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 wydzieleni wewnętrznych w 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, inżynierskie, ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

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

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

§ 3. 1. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **błękitno-zielona infrastruktura** – rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np.: ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także do zabudowy i zagospodarowania obszaru (np.: zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej), zapewniające m.in. vegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;
- 2) **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, młyn, 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 czytelnym 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 postanowieniami 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, obowiązującą 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 mp/hotel	1 mp/50 miejsc hotelowych
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,	2 mp/1	0	0

	punkty wymiany oleju, opon itp.	stanowisko		
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 przeznaczonych na drogę, elementy drogi i zagospodarowania pasa drogowego, w tym drogowe obiekty inżynierskie;
- 4) obowiązuje utrzymanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w granicach obszaru planu oraz utrzymanie ciągłości powiązań z zewnętrznym układem drogowym;
- 5) przebiegi 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 inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDD lub 1KR;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej 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. Kmiecia 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 inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDD, 2KDD, 3KDD lub 4KDD;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej 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 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. 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 inżynierskiej 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 inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 2KDD lub wydzielenia wewnętrznego 2.1KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej 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 wydzielenia 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, wydzielienia wewnętrznego 6.1KDD lub z wydzielienia 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 inżynieryjnej 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 inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDZ lub 1KDD;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej 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: 2KDZ, 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 wydzielienia 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 inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 2KDZ;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej 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 inżynieryjne:

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 inżynieryjne:

- 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 inżynieryjne:

- 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 – jezdnie o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki minimum jednostronna ścieżka rowerowa,
 - b) 2KDZ – 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 1KDZ występuje magistrala wodociągowa i kolektor deszczowy;
- 5) w terenie 2KDZ 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 przerwania w przypadku realizacji dojeżdż i 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: jezdnia, 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. Kmieca, 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 wydzieleń wewnętrznych 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.

Przewodniczący Rady Miasta Szczecin

Paweł Bartnik

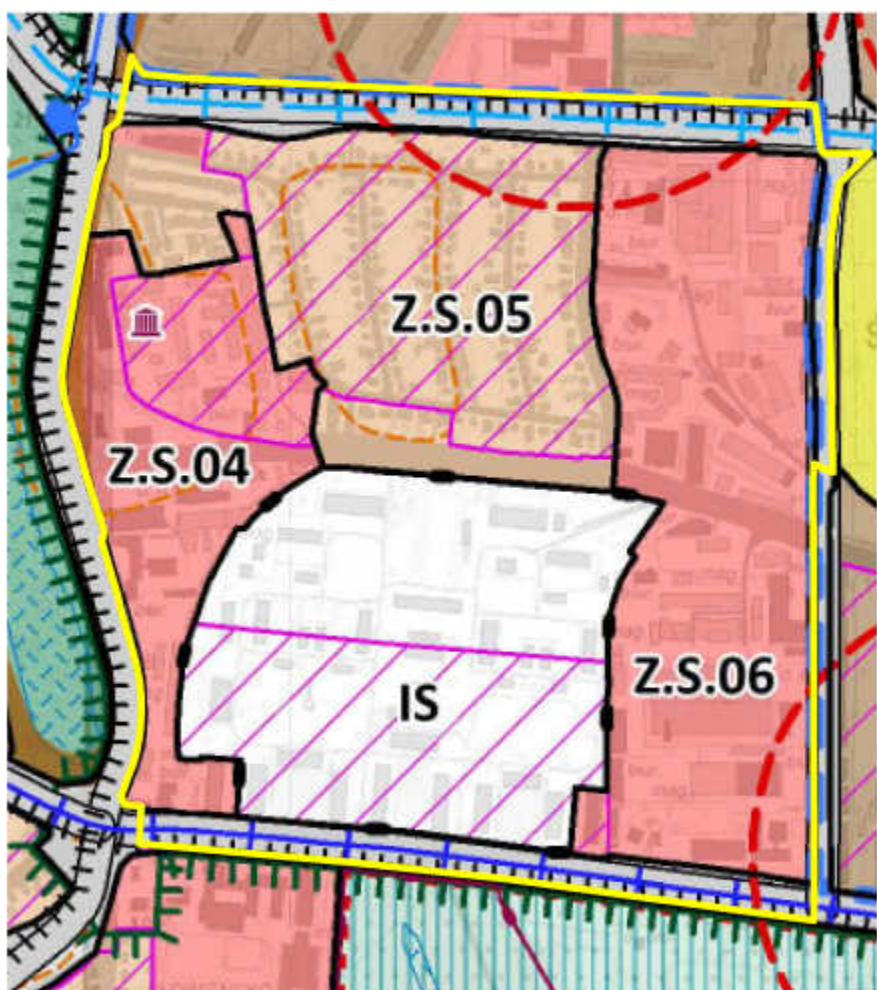
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVIII/469/26
Rady Miasta Szczecin
z dnia 27 stycznia 2026 r.

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

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



LEGENDA

- granica obszaru objętego planem
- granica jednostki planistycznej
- Z.S.04 - symbol elementu 5 - symbol elementu
- 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 - OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
- 4:1U - OZNACZENIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO
- IS - TEREN ZAMKNIĘTY
- SYMBOLE I INE PRZEZNACZENIA TERENÓW
- MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNW - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- MNS - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ SZEREGOWEJ
- UW - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- U - TEREN USŁUG
- UE - TEREN USŁUG EDUKACYJNY
- UP - TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
- KOG - TEREN GARAŻY
- KDG - TEREN DROGI GŁÓWNEJ
- KDZ - TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDL - TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD - TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR - TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KPP - TEREN KOMUNIKACJI PIESZEJ
- OZNACZENIA
- NIEMIEJĄCA LINIA ZABUDOWY
- OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
- STREFA OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- ORIENTACYJNY PRZEBIEG ŚCIEŻKI ROWEROWEJ
- SZPALER
- OZNACZENIA INFORMACYJNE
- dz. nr 96 - NUMER DZIAŁKI
- \$ - NUMER ADRESOWY

Załącznik nr 2 do uchwały nr XVIII/469/26

Rady Miasta Szczecin

z dnia 27 stycznia 2026 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668), **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 XVIII/469/26

Rady Miasta Szczecin

z dnia 27 stycznia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668), **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 wydzielaniu 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 pochylonych pod kątem nie większym niż 12° , dachu stromego o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych 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 XVIII/469/26

Rady Miasta Szczecin

z dnia 27 stycznia 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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