

UCHWAŁA NR
Rady Miasta Szczecin
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zawadzkiego – Klonowica 9” w Szczecinie

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

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr LIX/1645/24 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zawadzkiego – Klonowica 9” w Szczecinie oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Zawadzkiego – Klonowica 9” w Szczecinie na obszarze osiedla Zawadzkiego – Klonowica, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 26,72 ha.

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

4. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usług, obsługi komunikacji, w tym zajezdnia tramwajowa wraz z jej rozbudową, tereny zieleni urządzonej, tereny komunikacji, tereny elektroenergetyki oraz sieci uzbrojenia terenu i inżynierskie urządzenia sieciowe.

5. Integralną część uchwały stanowi:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zawadzkiego – Klonowica 9” w Szczecinie w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dn. 26 kwietnia 2022 r.);
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

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) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 3) U-KO – teren usług lub obsługi komunikacji;
- 4) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 5) tereny komunikacji drogowej publicznej:
 - a) KDG – teren drogi głównej,
 - b) KDD – teren drogi dojazdowej,
 - c) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 6) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 7) IE – teren elektroenergetyki.

3. Ustala się symbol wydzielenia wewnętrznego w planie: 1.1KR.

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

5. Ustalenia ogólne formułowane są w następujących grupach:

ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ustalenia komunikacyjne, ustalenia 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. 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) **ciąg pieszy** - trasa przeznaczona do komunikacji pieszej, wskazana niezależnie od terenów komunikacji;
- 3) **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, przepompownia 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;
- 4) **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;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) **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;
- 7) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 8) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 9) **obudowa estetyczna** – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń technicznych i instalacji, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu, zapewniająca wizualną przesłonę urządzeń i instalacji; z wyłączeniem anten, instalacji OZE, instalacji odgromowych;
- 10) **strefa zieleni** – obszar zagospodarowany zielenią zróżnicowaną pod względem gatunkowym i wysokościowym, z wyłączeniem gatunków inwazyjnych;
- 11) **System Zieleni Miejskiej** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (zawierająca także tereny zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi; parametry systemu określają ustalenia szczegółowe planu;
- 12) **szpaler** – regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;
- 13) **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;
- 14) **zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy** – teren zieleni urządzonej, zlokalizowany w min. 50% na powierzchni ziemi, dostępny dla wszystkich mieszkańców nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie, wyposażony w urządzenia rekreacyjne, wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych, w tym plac zabaw i siłownię plenerową oraz zróżnicowaną gatunkowo

zieleń niską, średnią i wysoką usytuowaną na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach; obowiązuje minimalna powierzchnia jednego zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego 200 m².

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 4.1. Ustalenia funkcjonalne:

Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) na części obszaru planu ustala się System Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu;
- 2) obowiązują szpalery oznaczone na rysunku planu, dopuszcza się przerwanie ciągłości szpalerów w przypadku:
 - a) lokalizacji zjazdów z ulic do nieruchomości,
 - b) lokalizacji torów związanych ze zjazdami i wyjazdami z zajezdni tramwajowej,
 - c) kolizji z urządzeniami i obiektami infrastruktury technicznej,
 - d) kolizji z przystankami komunikacji zbiorowej;
- 3) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych zwierząt i ich siedlisk oraz możliwości ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego 1MW, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 5) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w terenie elementarnym 1MW-U, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 6) dla zabudowy mieszkaniowej w terenie 1U-KO ochronę przed hałasem realizuje się poprzez stosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego;
- 7) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 8) obowiązuje realizacja zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego;
- 9) obowiązuje maksymalna możliwa infiltracja do gruntu wód opadowych i roztopowych w połączeniu z retencją.

3. Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na obszarze planu występują obiekty o wartościach zabytkowych oznaczone na rysunku planu, ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
 - a) dwa budynki frontowe oraz hala postojowa zajezdni Pogodno (działka nr 2/1 obręb 2029) przy al. Wojska Polskiego 200,
 - b) dawny cmentarz ewangelicki (część działki nr 4/4 obręb 2031) przy ul. Wincentego Pola w granicach terenu 1ZP;
- 2) w obiektach o wartościach zabytkowych, wskazanych adresowo w ustaleniach szczegółowych:
 - a) ochronie podlega:
 - zasadnicza bryła i gabaryty budynku,
 - zasadnicza kompozycja obiektu,
 - b) zakazuje się zewnętrznej termoizolacji elewacji,
 - c) dopuszcza się:
 - działania odtworzeniowe,
 - w przypadku przebudowy poddaszy dodatkowe doświetlenie w dachach stromych od strony ulicy wyłącznie poprzez okna połaciowe,
 - w parterach budynków przebudowę istniejących lokali usługowych oraz mieszkalnych na cele usługowe z nawiązaniem do kompozycji obiektu, z zachowaniem istniejących poziomów nadproży w otworach parteru,

- niezbędną rozbudowę poddaszy umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej, z zachowaniem kompozycji elewacji frontowej ze zwieńczeniem i jednakowej wysokości rozbudowy na całej szerokości budynku;
- 3) w przypadku rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje wykonanie jego inwentaryzacji oraz budowa obiektu w historycznej linii zabudowy, o gabarytach i formie zabudowy nawiązujących do kompozycji obiektu rozebranego.
- 4. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**
- 1) obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań w zakresie wyposażenia obszarów zainwestowania miejskiego w terenach elementarnych dróg, zieleni publicznej;
- 2) dopuszcza się wysunięcia termoizolacji istniejących budynków poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy oraz linie rozgraniczające ulic;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 1,4;
- 4) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) – w pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku;
- 5) dla parkingów naziemnych z wyłączeniem terenów elementarnych komunikacji drogowej publicznej obowiązuje:
 - a) nawierzchnia wodoprzepuszczalna,
 - b) zielen wysoka w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;
- 6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, z zastrzeżeniem pkt 7 i 8;
- 7) na obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów i zagospodarowania terenu związanych z imprezami okolicznościowymi na czas trwania imprezy, np. wystawy, kiermasze świąteczne, imprezy sportowo-rekreacyjne,
 - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
 - c) punktów sprzedaży okazjonalnej i czasowej (plac targowy na otwartej przestrzeni itp.), bez obiektów kubaturowych;
- 8) dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych, o ile ich usytuowanie nie spowoduje ograniczeń dla komunikacji pieszej lub kołowej, według następujących zasad:
 - a) obowiązuje jednorodność rozwiązań i kolorystyki dla sąsiadujących ze sobą ogródków gastronomicznych,
 - b) obowiązuje jednakowa głębokość dla sąsiadujących ze sobą ogródków gastronomicznych,
 - c) dopuszcza się parasole, markizy lub inne przekrycia z tkanin na konstrukcji samonośnej;
- 9) 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;
- 10) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z planem; zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach planu, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu, uznaje się za zgodne z planem;
- 11) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem lit. c, d – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;
- a) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych (mp) określa tabela:

Lp.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla rowerów
1	2	3	4	5

1	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1,2 mp/1 lokal mieszkalny	1 mp/50 lokali mieszkalnych	1 mp/5 lokali mieszkalnych
2	Hotele, pensjonaty	2 mp/5 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp/ hotel	1 mp/50 miejsc hotelowych
3	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	1 mp/10 podopiecznych	1 mp/20 podopiecznych	1 mp/50 podopiecznych
4	Sklepy	1 mp/40 m ² pow. sprzedaży	1 mp/500 m ² pow. sprzedaży	1 mp/200 m ² pow. sprzedaży
5	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	1 mp/5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/20 miejsc konsumpcyjnych
6	Biura, urzędy, banki	1 mp/50 m ² pow. użytkowej*	1 mp/2000 m ² pow. użytkowej*	1 mp/200 m ² pow. użytkowej*
7	Przychodnie	2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	1 mp/5 gabinetów
8	Domy kultury	1 mp/25 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp/obiekt	1 mp/100 m ² pow. całkowitej
9	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	1 mp/5 zatrudnionych**	0	0
10	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci, żłobki	2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp/1 obiekt	1 mp/1 obiekt	2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp/1 obiekt
11	Szkoły podstawowe, szkoły ponadpodstawowe	1 mp/1 salę dydaktyczną	1 mp/1 szkołę	2 mp/1 salę dydaktyczną
12	Obiekty dydaktyczne	1 mp/10 słuchaczy przebywających jednocześnie	1 mp/100 słuchaczy przebywających jednocześnie	1 mp/20 słuchaczy przebywających jednocześnie
13	Obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	1 mp/5 osób korzystających jednocześnie	1 mp/50 osób korzystających jednocześnie	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie
14	Sale konferencyjne	1 mp/10 miejsc konferencyjnych	1 mp/100 miejsc konferencyjnych	1 mp/100 miejsc konferencyjnych
15	Hurtownie, magazyny, place składowe	1 mp/10 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/40 zatrudnionych**
16	Warsztaty pojazdów mechanicznych	3 mp/1 stanowisko naprawcze	0	0
17	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) 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 7,
 - gdy ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- e) 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,
- f) w terenie elementarnym oznaczonym symbolem ZP oraz w strefie zieleni oznaczonej na rysunku planu, zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych;

- 12) ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 22 m (po 11 m po obu stronach osi sieci) wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN;
- 13) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu i zabudowie, w szczególności przeznaczonej na stały i czasowy pobyt ludzi, wynikające z eksploatacji i bezpieczeństwa infrastruktury elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami z zakresu elektroenergetyki; w przypadku likwidacji lub skablowania sieci ustalenie traci moc.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogi główne oznaczone w planie 1KDG i 2KDG;
- 2) ustala się budowę i przebudowę dróg publicznych oraz dróg 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, nadziemna intensywność zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, linie zabudowy, wysokość zabudowy nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych,
 - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacji oraz w dojazdach 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, rozbudowę lub remont sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN jako napowietrznej,
 - 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;
- 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 terenów elektroenergetyki), 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, wód powierzchniowych 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;
- 7) zaopatrzenie w ciepło ustala się ze źródeł niskoemisyjnych lub z sieci ciepłej; dopuszcza się realizację sieci ciepłej niezależnie od 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 oraz mikroinstalacje wiatrowe i inne instalacje wykorzystujące energię wiatru o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji,
 - b) lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1000 kW dopuszcza się w granicach terenów elementarnych: 1U-KO, 1MW-U, 1MW 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 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) w obszarze planu nie występuje problematyka scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla obszaru planu

§ 5. Teren elementarny 1U-KO (powierzchnia ok. 11,76 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren usług lub obsługi komunikacji;
- 2) zajezdnia tramwajowa wraz z niezbędnym zapleczem;
- 3) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się:
 - a) ogrody działkowe,
 - b) istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działce nr 2/1 obręb 2029;
- 4) dopuszcza się lokale handlowe i gastronomiczne o powierzchni sprzedaży do 100 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 10%;
- 2) obowiązują błękitno-zielona infrastruktura;
- 3) w strefie zieleni oznaczonej na rysunku planu dopuszcza się realizację dojazdów, dojazdów oraz infrastruktury niezbędnej dla funkcjonowania zajezdni tramwajowej.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- 3) budynki kryte dachami dowolnymi;
- 4) dopuszcza się zabudowę tymczasową o wysokości do 15 m;
- 5) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy al. Wojska Polskiego 200 obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;
- 6) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 11.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów 1KDG lub 2KDG;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z ulic spoza obszaru planu;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 6. Teren elementarny 1MW-U (powierzchnia ok. 4,94 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) przeznaczenie wydzielienia wewnętrznego 1.1KR: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) dopuszcza się:
 - a) usługi sportu i rekreacji oraz lokalizację obiektów dla funkcji towarzyszących z zakresu gastronomii, kultury, handlu detalicznego, turystyki i nauki na działce 3/5, 3/6, 4/9, 4/10 obręb 2031,
 - b) organizację imprez masowych w zakresie widowiskowo-sportowym z wyłączeniem sportów motorowych – z zastrzeżeniem lit. d,
 - c) lokalizację toru kartingowego wraz z zapleczem na działce 3/5, 3/6, 4/9, 4/10 obręb 2031,
 - d) istniejący parking na działce nr 4/11 obręb 2031, do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem;
- 4) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m²;
- 5) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 50% z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a;
- 2) w strefie zieleni oznaczonej na rysunku planu obowiązuje:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 85%,
 - b) zachowanie istniejącej zieleni, z wyjątkiem realizacji dojeżdż i elementów wyposażenia parkowego;
- 3) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 35% – z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla usług sportu i rekreacji maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%, w tym maksymalnie 40% dla zabudowy o funkcjach towarzyszących wymienionych w ust. 1 pkt 3 lit. a;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 15 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
 - b) 24 m na działkach 3/5, 4/9, 4/10 obręb 2031, dla obiektów o charakterze wyłącznie widowiskowo-sportowym lub sportowym z usługami towarzyszącymi wymienionymi w ust. 1 pkt 3;
- 4) budynki kryte dachami dowolnymi;
- 5) obowiązuje:
 - a) realizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych wolnostojących,
 - b) maksymalna długość elewacji budynku wzdłuż al. Wojska Polskiego: 30 m; nie dotyczy obiektów o charakterze widowiskowo-sportowym lub sportowym;
- 6) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązuje zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię swartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, liczoną dla nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie:
 - a) 200 m², przy liczbie mieszkań do 15,
 - b) 250 m², przy liczbie mieszkań do 75,
 - c) 350 m², przy liczbie mieszkań od 75 do 100,
 - d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię swartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą także podziemnych części budynku;
- 10) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 11.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDD, 2KDD lub ul. Międzyparkowej (poza obszarem planu) z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenu 1KDG:
 - a) zagospodarowania istniejącego w dniu wejścia w życie uchwały,
 - b) działki nr 2 obręb 2031;

- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej na przedłużeniu wydzielania wewnętrznego 1.1KR niezależnie od § 4 ust. 6 pkt 1 lit. d.

§ 7. Teren elementarny 1MW (powierzchnia ok. 4,01 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 50% z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a;
- 2) w strefie zieleni oznaczonej na rysunku planu obowiązuje:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 85%,
 - b) na minimum 60% powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje teren zadrzewiony, z uwzględnieniem istniejących drzew;
- 3) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- 3) budynki kryte dachami dowolnymi;
- 4) obowiązuje:
 - a) realizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych wolnostojących,
 - b) maksymalna długość elewacji budynku wzdłuż al. Wojska Polskiego: 30 m;
- 5) obowiązuje zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię swartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, liczoną dla nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie:
 - a) 200 m², przy liczbie mieszkań do 15,
 - b) 250 m², przy liczbie mieszkań do 75,
 - c) 350 m², przy liczbie mieszkań od 75 do 100,
 - d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię swartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą także podziemnych części budynku;
- 9) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 11.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

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

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

2IE (powierzchnia ok. 0,08 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren elektroenergetyki.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 25%.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu elementarnego:
 - a) 1IE z terenu 1KDG,
 - b) 2IE z ul. Międzyzparkowej (poza obszarem planu);
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 80%;

2) obowiązuje:

- a) zieleń wysoka,
- b) błękitno-zielona infrastruktura.

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

1) zakazuje się zabudowy kubaturowej;

2) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Wincentego Pola obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;

3) ustala się ciąg pieszy o orientacyjnym przebiegu oznaczonym na rysunku planu;

4) dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia parkowego i terenowych naziemnych urządzeń rekreacyjno-sportowych;

5) obowiązuje kompozycja oparta na istniejącej zieleni wysokiej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDD;

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

§ 10. Teren elementarny 2ZP (powierzchnia ok. 0,02 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 80%;

2) obowiązuje zieleń wysoka.

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

1) zakazuje się zabudowy kubaturowej;

2) obowiązuje kompozycja oparta na istniejącej zieleni wysokiej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

1) obsługa komunikacyjna z ul. Międzyparkowej (poza obszarem planu);

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

§ 11. Teren elementarny 1KDG (al. Wojska Polskiego, powierzchnia ok. 3,29 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi głównej.

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

1) obowiązują szpalery oznaczone na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) w przypadku konieczności realizacji infrastruktury niezbędnej dla funkcjonowania zajezdni tramwajowej dopuszcza się częściową lub całkowitą likwidację szpaleru wzdłuż terenu 1U-KO.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 54,9 m;

2) ustala się przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa, wydzielone torowisko tramwajowe w pasie dzielącym jezdnie;

3) dopuszcza się usytuowanie torów związanych ze zjazdami i wyjazdami z zajezdni tramwajowej oraz torów techniczno - odstawczych;

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

5) w terenie występują: magistrale wodociągowe, kolektor sanitarny, kolektory deszczowe;

6) część terenu znajduje się w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej WN, oznaczonym na rysunku planu.

§ 12. Teren elementarny 2KDG (ul. Władysława Szafera, powierzchnia ok. 1,98 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi głównej.

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

Obowiązują szpalery oznaczone na rysunku planu.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 62,3 m;
- 2) ustala się przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa, wydzielone torowisko tramwajowe w pasie dzielącym jezdnie;
- 3) dopuszcza się usytuowanie torów związanych ze zjazdami i wyjazdami z zajezdni tramwajowej;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 5) w terenie występują: magistrała wodociągowa, kolektor sanitarny, kolektory deszczowe.

§ 13. Teren elementarny 1KDD (powierzchnia ok. 0,14 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi dojazdowej.

2. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 10 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;
- 3) teren obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 5) ustala się budowę sieci wodociągowej, elektroenergetycznej nn i kanalizacji deszczowej.

§ 14. Teren elementarny 2KDD (powierzchnia ok. 0,09 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi dojazdowej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) obowiązuje zielenń wysoka.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 6,7 m;
- 2) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 15. Teren elementarny 1KP (powierzchnia ok. 0,01 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren komunikacji pieszo-rowerowej.

2. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 5 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: chodnik;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) ustala się budowę sieci elektroenergetycznej nn i kanalizacji deszczowej.

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

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

§ 17. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą traci moc w całości Uchwała Nr XIII/263/03 Rady Miasta Szczecina z dnia 01 grudnia 2003 r. w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina w rejonie al. Wojska Polskiego, ul. Międzyparkowej, ul. Wincentego Pola (zmiana Z.68) na obszarze dzielnicy Zachód (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego Nr 127, poz. 2448 z 23 grudnia 2003 r.).

§ 18. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą traci moc w części:

- 1) Uchwała Nr LV/1023/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 kwietnia 2006 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zawadzkiego – Klonowica” w Szczecinie (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego Nr 76, poz. 1330 z 9 czerwca 2006 r.);
- 2) Uchwała Nr XXXVIII/940/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 07 września 2009 r. w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zawadzkiego – Klonowica” w Szczecinie pod nazwą „Zawadzkiego – Klonowica 2” (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego Nr 70, poz. 1867 z 13 października 2009 r.);
- 3) Uchwała Nr XVI/542/1999 Rady Miasta Szczecina z dnia 22 listopada 1999 r. w sprawie zmiany K.24 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego Nr 48, poz. 735 z 15 grudnia 1999 r.).

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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