

**UCHWAŁA NR IV/27/07**  
**Rady Miasta Szczecin**  
**z dnia 15 stycznia 2007 r.**

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Park Leśny Arkoński - Dolina Siedmiu Młynów” w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, zm. 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, zm. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, zm. 2006 r. Nr 45 poz. 319; Nr 225, poz. 1635); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LI/1070/02 Rady Miasta Szczecina z dnia 15.04.2002r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Park Leśny Arkoński - Dolina Siedmiu Młynów”, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Uchwała Nr XLVIII/593/98 Rady Miasta z dn. 08.06.1998r., zm. Uchwała nr VIII/148/2003r. Rady Miasta z dn. 29.07.2003r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Park Leśny Arkoński - Dolina Siedmiu Młynów” w Szczecinie.

2. Plan obejmuje obszar o pow. 589,5 ha ograniczony:

- a) od północy granica miasta z Gminą Police
- b) od wschodu ul. Podbórzeńska
- c) od południa ul. Miodową
- d) od zachodu ul. Zegadłowicza.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:5000 stanowi załącznik graficzny nr 1, rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik graficzny nr 2 składający się z 7-ch arkuszy, zwany dalej rysunkiem planu.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- 1) Z.L.4001.ZL - 215,72 ha;
- 2) Z.L.4002.ZL - 7,10 ha;
- 3) Z.L.4003.ZL - 3,87 ha;
- 4) Z.L.4004.ZL - 4,53 ha;
- 5) Z.L.4005.ZL - 5,27 ha;
- 6) Z.L.4006.ZL - 1,48 ha;
- 7) Z.L.4007.ZL - 2,36 ha;
- 8) Z.L.4008.ZL - 2,38 ha
- 9) Z.L.4009.ZL - 0,57 ha;
- 10) Z.L.4010.ZL - 2,24 ha;
- 11) Z.L.4011.ZL - 4,33 ha;
- 12) Z.L.4012.ZL - 2,85 ha;
- 13) Z.L.4013.ZL - 14,03 ha;
- 14) Z.L.4014.ZL - 4,30 ha;
- 15) Z.L.4015.ZL - 55,98 ha;
- 16) Z.L.4016.ZL - 0,68 ha;
- 17) Z.L.4017.ZL - 0,40 ha;
- 18) Z.L.4018.KD.Z - 4,09 ha;
- 19) Z.L.4019.KD.Z - 3,48 ha;
- 20) Z.L.4020.KD.D - 0,24 ha;
- 21) Z.L.4021.KD.D - 0,25 ha;
- 22) Z.L.4022.KS - 0,17 ha;

- 23) Z.L.4023.KPS – 0,01 ha;
- 24) Z.L.4024.E – 0,01 ha;
- 25) Z.L.4025.KDW – 0,05 ha;
- 26) Z.L.4026.KDW – 0,038 ha;
- 27) Z.L.4027.KDW – 0,070 ha;
- 28) Z.L.4028.KPR – 0,24 ha;
- 29) Z.L.4029.E – 0,02 ha;
- 30) Z.O.4030.ZL – 201,96 ha;
- 31) Z.O.4031.ZL – 2,93 ha;
- 32) Z.O.4032.ZL – 4,77 ha;
- 33) Z.O.4033.ZL – 7,50 ha;
- 34) Z.O.4034.ZL – 17,06 ha;
- 35) Z.O.4035.ZP – 0,05 ha;
- 36) Z.O.4036.MN – 3,2 ha;
- 37) Z.O.4037.MN - 1,45 ha;
- 38) Z.O.4038.US - 3,18 ha;
- 39) Z.O.4039.KS – 0,197 ha;
- 40) Z.O.4040.MN – 0,49 ha;
- 41) Z.O.4041.UZ – 0,965 ha;
- 42) Z.O.4042.MN – 3,95 ha;
- 43) Z.O.4043.KD.L – 0,802 ha;
- 44) Z.O.4044.KD.D – 0,81 ha;
- 45) Z.O.4045.KD.D – 0,209 ha;
- 46) Z.O.4046.KD.D – 0,009 ha;
- 47) Z.O.4047.KDW – 0,119 ha;
- 48) Z.O.4048.E – 0,010 ha;
- 49) Z.O.4049.KDW – 0,080 ha;
- 50) Z.O.4050.ZP – 0,090 ha;
- 51) Z.O.4051.KD.D – 0,372 ha;
- 52) Z.O.4052.ZN – 0,86 ha;
- 53) Z.O.4053.MN – 1,899 ha;
- 54) Z.O.4054.E – 0,006 ha;
- 55) Z.O.4055.KDW – 0,045 ha;

**§2.** Przedmiotem planu są tereny leśne, rekreacyjno – wypoczynkowe, tereny usług, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi sportowo – rekreacyjne, usługi zdrowia, układ komunikacyjny oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

**§ 3.** 1. Rysunek planu w skali 1:5000 stanowi załącznik graficzny nr 1, rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik graficzny nr 2 składający się z 7-ch arkuszy, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina w skali 1 : 30 000 (uchwała Nr XLVIII/593/98 Rady Miasta Szczecina z dn. 08.06.1998 r. ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Nr VIII/148/03 Rady Miasta Szczecina z dn.29.07.2003 r.) stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasadach ich finansowania stanowią Załącznik nr 4, będący integralną częścią uchwały.

4. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowią Załącznik nr 5, będący integralną częścią uchwały.

## **Rozdział 1**

### **Zasady konstrukcji planu**

§4. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie i sposoby użytkowania terenu. W granicach terenów elementarnych występują wydzielenia wewnętrzne, dla których ustalono odrębne zasady zagospodarowania terenu.

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

- 1) Z - litera oznaczająca dzielnicę Zachód
- 2) O - litera oznaczająca osiedle Osów
- 3) L - litera oznaczająca osiedle Głębokie – Pilchowo
- 4) 4 - liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu
- 5) 001, 002... – liczba określająca kolejny numer terenu elementarnego
- 6) Tereny wydzieleni wewnętrznych oznaczone są na rysunku planu symbolami U.
- 7) Symbole użyte w planie oznaczają:
  - a) U – teren zabudowy usługowej
  - b) US - teren sportowo - rekreacyjny
  - c) ML – leśniczówka
  - d) ZP – teren zieleni urządzonej
  - e) ZL – tereny leśne
  - f) KD.W - teren dróg wewnętrznych
  - g) KD.D – teren dróg publicznych – ulice dojazdowe
  - h) KD.L – teren dróg publicznych - ulice lokalne
  - i) KD.Z – teren dróg publicznych - ulice zbiorcze
  - j) KS – tereny parkingów publicznych
  - k) E – tereny stacji transformatorowej
  - l) KPS - tereny przepompowni ścieków sanitarnych
  - ł) KPR – ciąg pieszo-rowerowy
  - m) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
  - n) UZ – usługi zdrowia

3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego.

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:

- 1) ustalenia funkcjonalne
- 2) ustalenia ekologiczne
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu
- 4) ustalenia zasad parcelacji
- 5) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej
- 6) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej.

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

#### **§5. Użyte w planie określenia oznaczają:**

- 1) **bogaty program zieleni** - zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską o charakterze ozdobnym, wypełniającą wszystkie możliwe powierzchnie terenu (np. w liniach rozgraniczających ulicy), w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych

- miejscach (np. zakrzewienia skarp, tarasów, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach).
- 2) **dach stromy** – różne formy dachów o połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 25 stopni. Za formę dachu stromego uznaje się także dach mansardowy, kopułowy i kolebkowy, w którym cięciwa łuku nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni.
  - 3) **Ekologiczny System Zieleni Miejskiej** - ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zielone (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi, zwłaszcza - tworzącymi krajowy system obszarów chronionych. ESZM jest obszarem chronionym w planie poprzez specjalne rygory określone w ustaleniach.
  - 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 5) **obszar zakwalifikowany do wpisu do rejestru zabytków** – obiekt objęty ochroną konserwatorską, w gminnej ewidencji zabytków planowany do wpisu do rejestru zabytków, obowiązują zasady ochrony określone w ustaleniach szczegółowych;
  - 6) **powierzchnia zabudowy** (powierzchnia zabudowana) – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
    - a) parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo
    - b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru.Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu.  
Do powierzchni zabudowy wlicza się pole powierzchni występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku.  
Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych.  
Do powierzchni zabudowy na działce budowlanej wlicza się powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.
  - 7) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym. Reklama nie jest zagospodarowaniem tymczasowym w rozumieniu planu.
  - 8) **reklama wbudowana** - miejsce lub urządzenie wykorzystywane do ekspozycji napisów i znaków graficznych o charakterze informacyjnym lub marketingowym. Reklama wbudowana stanowi wtórny element wyposażenia elewacji, umieszczony na zakończonym inwestycyjnie obiekcie budowlanym. Reklamą wbudowaną nie jest miejsce lub urządzenie, o którym mowa powyżej, stanowiące element pierwotnego wystroju lub projektu budynku, a także szyld o powierzchni do 0,3 m<sup>2</sup>.
  - 9) **wartościowy drzewostan** - chronione na podstawie ustaw: drzewa i krzewy, pomniki przyrody oraz aleje i parki zabytkowe a także inne pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
    - a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz wzdłuż dróg (poza obszarami lasów i parków),
    - b) szczególnie rzadkie drzewa i krzewy introdukowane,

- c) drzewa i krzewy gatunków pospolitych o obwodach pnia mierzonego na wys.130 cm: olsza, klon jesionolistny, czeremcha, wierzba, grochodrzew – powyżej 200 cm, klon, kasztanowiec, morwa, jesion, świerk, sosna, daglezja, modrzew, choina, brzoza – powyżej 101cm, dąb, grab, buk, lipa, iglicznia, głóg, jarzab, leszczyna turecka, żywotnik, platan klonolistny, wiąz, jodła, magnolia - powyżej 51 cm.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dla obszaru planu**

#### **§6. 1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) zakazuje się lokalizacji parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację naziemnych stacji telefonii na terenach wskazanych w ustaleniach szczegółowych.

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

- 1) zakazuje się – z wyłączeniem terenów o symbolach U, KS, KDW i E - na terenie zespołu przyrodniczo- krajobrazowego „Dolina Siedmiu Młynów i źródła strumienia Osówka”:
  - a) niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu lub obszaru;
  - b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z budową, odbudową utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
  - c) uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby;
  - d) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
  - e) likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
  - f) zmiany sposobu użytkowania ziemi;
  - g) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
  - h) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
    - i) umieszczania tablic reklamowych;
- 2) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji muszą zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 3) zakazuje się wycinki drzew i krzewów oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni za wyjątkiem:
  - a) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych
  - b) rewaloryzacji zabudowy historycznej i kompozycji zespołu zieleni,
  - c) niezbędnej wycinki związanej z realizacją nowej zabudowy w ramach ustalonych w planie linii zabudowy, nowych dróg i sieci inżynierskich;
- 4) cały teren objęty Ekologicznym Systemem Zieleni Miejskiej;
- 5) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 6) realizacja inwestycji wymaga sporządzenia szczegółowej waloryzacji przyrodniczej.

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

- 1) w obszarze lasu dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów związanych z gospodarką leśną
  - b) obiektów rekreacyjno – wypoczynkowych
  - c) niezbędnych obiektów inżynierskich i sieci inżynierskich,
  - d) ścieżek pieszo-rowerowych;

- 2) ustala się **strefę A ochrony historycznej struktury przestrzennej** określoną na rysunku planu, pełnej ochrony zachowanych historycznych układów przestrzennych lub ich fragmentów, uznanych za szczególnie wartościowe w przestrzeni miejskiej, stanowiące materialne świadectwo historii miasta. Strefa A obejmuje wyodrębniony powierzchniowo i połączony ze sobą zespół wewnątrz architektoniczno – krajobrazowych, cechujących się jednorodną lub zbliżoną fizjonomią, strukturą przestrzenną i kompozycyjną. Przyjęty w planie podział na tereny elementarne zawierające jednostki krajobrazowo - planistyczne terenu Parku Arkońskiego – Doliny Siedmiu Młynów obejmuje zespół terenów zabytkowych założeń parkowo – ogrodowych realizowanych przed 1939 rokiem oraz fragment lasu i polanę. Celem ochrony konserwatorskiej jest scalenie zabytkowych ogrodów w jeden kompleks parkowy zawierający takie zagospodarowanie jak: Leśniczówka Biała i Duża Polana (Biała Polana), Zazulin , Ustronie, Ptasi Staw, Uroczyisko, Zacisze, Nagórnik, Łomot, Polana Harcerska, Wzgórze Widokowe, Wyszyna wraz z dawną zarośniętą drogą prowadzącą do Osowa, teren łączący Dużą Polanę z Zazulinem, ul. Droga Siedmiu Młynów, Droga Wigarda. Obszar wymaga waloryzacji i rewitalizacji zasobów krajobrazu kulturowego, uzupełnień, odtworzeń, działań naprawczych i przekształceń na cele zagospodarowania turystyczno-rekreacyjnego. Wszelkie działania w obrębie obszaru wymagają uzgodnień ze służbami ochrony zabytków oraz sporządzenia wyprzedzającej inwentaryzacji terenów rewaloryzowanych. Założenia te, ze względu na znaczny stopień ich destrukcji wymagają pilnej rewitalizacji. W obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia szczegółowe mające na celu pełne zachowanie/utrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej, zabudowy i innych elementów historycznego zagospodarowania oraz ich ochronę. Strefa obejmuje tereny elementarne: Z.L.4002.ZL, Z.L.4003.ZL, Z.L.4004.ZL, Z.L.4005.ZL, Z.L.4006.ZL, Z.L.4007.ZL, Z.L.4008.ZL, Z.L.4009.ZL, Z.L.4010.ZL, Z.L.4011.ZL, Z.L.4016.ZL, Z.L.4025.KDW, Z.L.4026.KDW, Z.L.4024.E, Z.L.4027.KDW, część Z.L.4028.KPR i Z.O.4032.ZL;
- 3) ustala się **strefę K ochrony krajobrazu kulturowego**, w granicach której występuje wartościowy krajobraz ukształtowany w wyniku działalności człowieka (komponowane założenia zieleni), podlegający ochronie. W obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej i zieleni oraz ich ochronę. Strefa K obejmuje tereny elementarne: Z.L.4001.ZL, Z.L.4012.ZL, Z.L.4013.ZL, Z.L.4014.ZL, Z.L.4015.ZL, Z.L.4017.ZL, Z.L.4021.KD.D, Z.L.4022.KS, Z.O.4030.ZL, Z.O.4031.ZL, Z.O.4033.ZL, Z.O.4034.ZL, Z.O.4035.ZP, Z.O.4036.MN, Z.O.4037.MN, Z.O.4038.US, Z.O.4039.KS, Z.O.4040.MN, Z.O.4041.UZ, Z.O.4042.MN, Z.O.4043.KD.L, Z.O.4044.KD.D, Z.O.4045.KD.D, Z.O.4046.KD.D, Z.O.4047.KDW, Z.O.4049.KDW, Z.O.4050.ZP, Z.L.4020.KD.D, część Z.L.4028.KPR, Z.L.4019.KD.Z, Z.O.4048.E, Z.O.4055.KDW, Z.O.4054.E, Z.O.4053.MN, Z.O.4051.KD.D, Z.O.4052.ZN, Z.O.4029.E, Z.L.4023.KPS, Z.L.4018.KD.Z.
- 4) na obszarze planu obowiązuje wdrażanie uzgodnionego z konserwatorem zabytków zestawu elementów małej architektury leśnej w postaci deszczochronów, ambon widokowych, tablic informacyjnych itp. utrzymanych w konwencji nawiązującej do okresu lokalnej architektury, opartej na materiałach naturalnych tj. drewnie i kamieniu, nawiązującej również do architektury budynków wznoszonych w konstrukcji ramowo – szkieletowej;
- 5) dopuszcza się zachowanie i adaptację niezgodnego z ustalonym przeznaczeniem terenu zainwestowania i użytkowania istniejącego legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu. Budynki mogą być poddawane remontom kapitalnym i modernizacjom bez prawa powiększania kubatury budynku;
- 6) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem terenów wskazanych w ustaleniach szczegółowych;

- 7) wysokość budynku mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych) do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 8) dopuszcza się lokalizację reklam za wyjątkiem:
  - a) lokalizacji reklam wolno stojących przesłaniających obiekty zakwalifikowane do wpisu do rejestru zabytków
  - b) lokalizacji reklam wolno stojących przesłaniających tereny zieleni urządzonej
  - c) miejsc, w których reklamy emitujące pulsujące światło mogą zakłócać warunki mieszkaniowe;
- 9) dopuszcza się zachowanie istniejących legalnie reklam wolnostojących;
- 10) istniejące w obszarze planu ścieżki leśne do zachowania lub odtworzenia.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek gruntu wynikających z potrzeb:
  - a) istniejącego zagospodarowania tymczasowego,
  - b) nowego zagospodarowania tymczasowego,
  - c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej**

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będą przede wszystkim ulice Zegadłowicza i Miodowa oraz na obszarze Osowa także ulice dojazdowe Sierakowska, Pod Urwiskiem i Lisiej Góry,
- 3) ważną rolę w obsłudze terenów rekreacyjnych spełnia Droga Siedmiu Młynów – ulica dojazdowa Z.L.4020.KD.D oraz ciąg pieszo-rowerowy Z.L.4028.KPR;
- 4) realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu istniejącego uwarunkowana umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, na podstawie wskaźników potrzeb parkingowych określonych w ustaleniach szczegółowych, które należy przyjmować dla poszczególnych działek budowlanych stosownie do ich przeznaczenia i sposobu zabudowy;
- 5) zagospodarowanie tymczasowe i lokalizacja tymczasowych obiektów budowlanych, adaptacja poddaszy na cele mieszkalne, przebudowa i rozbudowa oraz zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego (także tymczasowego) wywołujące potrzeby parkingowe mniejsze niż 1 miejsce postojowe są zwolnione z wymogów określonych w ust. 5 pkt. 4;
- 6) dopuszcza się uściślenie przebiegu ścieżek rowerowych na podstawie projektów budowlanych ulic, w granicach których zostały zaprojektowane;
- 7) na terenach określonych w ustaleniach szczegółowych, strefa ruchu uspokojonego, w której zaleca się stosowanie różnych form ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów (ograniczenie prędkości, zwężenie korytarzy ruchu, odgięcia toru jazdy, wprowadzenie wysepki środkowych, zmiany rodzaju nawierzchni, progi zwalniające i lokalne wyniesienia nawierzchni, bramy wjazdowe, zastosowanie drzew i krzewów do optycznego zamknięcia ulicy, małe ronda itp.) oraz stwarza się priorytetowe warunki dla ruchu pieszego i rowerowego.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej**

- 1) linie rozgraniczające ulic wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu;
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej  $\varnothing$  100 do 160 mm, zasilanej poprzez magistralę wodociągową  $\varnothing$  700 mm w ul. Zegadłowicza i sieć wodociągową  $\varnothing$  160 mm w ul. Zegadłowicza i  $\varnothing$  180 mm w ul. Miodowej;
- 3) system wodociągowy należy realizować z zapewnieniem:
  - a) funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej;
  - b) wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków poprzez istniejący i projektowany system kanalizacji sanitarnej grawitacyjno - tłocznej  $\varnothing$  0,20 - 0,30 m do istniejącego kolektora sanitarnego  $\varnothing$  0,50 m w ul. Zegadłowicza i kanalizacji sanitarnej  $\varnothing$  0,20 – 0,25 m w ul. Miodowej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej o średnicy 0,30 m i głównych istniejących sieci kanalizacji deszczowej o średnicy 0,30 – 0,60 m w ulicach: Zegadłowicza i Miodowej. Wody deszczowe odprowadzane z dróg i parkingów zaopatrzyć w niezbędne urządzenia oczyszczające przy odprowadzeniu do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej oraz rowów melioracyjnych;
- 6) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej rozdzielczej średniego ciśnienia  $\varnothing$  100 do 160 mm, zasilanej z istniejących gazociągów średniego ciśnienia  $\varnothing$  225 mm w ul. Zegadłowicza i Miodowej;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych kotłowni zasilanych gazem lub olejem opałowym, oraz innych źródeł ciepła spełniających warunki ochrony środowiska, jak niskoemisyjne instalacje ogrzewcze na paliwo stałe, energia elektryczna, kolektory słoneczne, pompy ciepłe itp.,
- 8) dopuszcza się instalowanie kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła,
- 9) zasilanie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej 15 kV poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 10) nowe i modernizowane sieci uzbrojenia terenu prowadzi się jako podziemne;
- 11) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa 100 mm, sieć gazowa 100 mm, kanalizacja ściekowa 200 mm, kanalizacja deszczowa 300 mm;
- 12) ustala się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na terenie poszczególnych posesji, a następnie wywożenie ich na składowisko odpadów stałych;
- 13) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 14) w liniach rozgraniczających ulic i placów dopuszcza się ustawianie pojemników służących gromadzeniu odpadów przeznaczonych do odzysku;
- 15) część obszaru planu położona jest na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Pilchowo”. Na terenie ochrony pośredniej wody obowiązują zakazy zgodnie z rozporządzeniem nr 5/2004 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 28.10.2004 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 82, poz. 1435 z późniejszymi zmianami);
- 16) część obszaru planu położona jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina Kopalna Szczecin oraz w granicach obszaru wysokiej i najwyższej ochrony zbiornika.

### **Rozdział 3**

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

##### **§7. Teren elementarny Z.L.4001.ZL**

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



Przeznaczenie terenu: lasy o funkcji turystyczno – wypoczynkowo – rekreacyjnej.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) zakazuje się zmiany naturalnej rzeźby terenu;
- 2) zakazuje się kanalizacji naturalnych cieków wodnych;

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

- 1) wszelkie formy zainwestowania, wyposażenia i urządzenia terenów leśnych w oparciu o Uproszczony Plan Urządzenia Lasu;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam. Ustalenie nie dotyczy reklam istniejących legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 3) w granicach terenu komunalne ukrycie wolnostojące na potrzeby ukrycia mieszkańców, oznaczone na rysunku planu.

## **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

## **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) bezpośredni dojazd do terenu z ulicy zbiorczej Z.L.4018.KD.Z oraz poprzez sieć dróg leśnych z ulic dojazdowych Z.L.4020.KD.D, Z.O.4044.KD.D i Z.O.4045.KD.D, także poprzez ciąg pieszo-rowerowy Z.O.4028.KPR;
- 2) ścieżka pieszo-rowerowa oznaczona na rysunku planu.

## **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów i sieci inżynierskich za wyjątkiem związanych z potrzebami gospodarki leśnej,
- 2) część obszaru położona jest na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Pilchowo”. Na terenie ochrony pośredniej wody obowiązują zakazy zgodnie z rozporządzeniem nr 5/2004 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 28.10.2004 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 82, poz. 1435 z późniejszymi zmianami),
- 3) część obszaru położona jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina Kopalna Szczecin oraz w granicach obszaru wysokiej ochrony zbiornika (OWO).

## **§8. Teren elementarny Z.L.4002.ZL**

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

- 1) przeznaczenie terenu: lasy o funkcji turystyczno – wypoczynkowo – rekreacyjnej;
- 2) w granicach obszaru na terenie oznaczonym symbolem 1.ML: Leśniczówka Biała.

### **2. Ustalenia ekologiczne**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu 1.ML: 60%;
- 2) nakazuje się realizację ścieżek pieszo-rowerowych o nieutwardzonej nawierzchni gruntowej;
- 3) zakazuje się kanalizacji naturalnego cieku wodnego;
- 4) zakazuje się prowadzenia prac mogących pogorszyć stosunki wodne.

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

- 1) wszelkie formy zainwestowania, wyposażenia i urządzenia terenów leśnych w oparciu o Uproszczony Plan Urządzenia Lasu;
- 2) istniejące drogi parkowe do zachowania;
- 3) na terenie 1.ML obowiązuje:
  - a) realizacja budynków w konstrukcji ramowo – szkieletowej
  - b) maksymalna wysokość budynków do dwóch kondygnacji, lecz nie wyżej niż 8m
  - c) pokrycie budynków dachem stromym
  - d) do zachowania dach naczółkowy
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy 25%;
- 4) obowiązuje wyposażenie Dużej Polany w boiska do gier zespołowych,
- 5) zakaz lokalizacji parkingów dla samochodów z wyłączeniem terenu oznaczonego na planie symbolem 1.ML

6) na terenie 1.ML możliwa lokalizacja miejsc postojowych dla samochodów osobowych ograniczona do ilości miejsc wynikających z programu dla tego terenu.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) bezpośredni dojazd do terenu z ulicy zbiorczej Z.L.4019.KD.Z oraz z ulicy dojazdowej Z.L.4020.KD.D, także poprzez ciąg pieszo-rowerowy Z.O.4028.KPR;
- 2) ścieżka rowerowa oznaczona na rysunku planu.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) istniejąca sieć: kanalizacji sanitarnej o średnicy 0,16 m i linii kablowej 0,4 kV - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i modernizacji,
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów i sieci inżynierskich za wyjątkiem związanych z potrzebami gospodarki leśnej,
- 3) część obszaru położona jest na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Pilchowo”. Na terenie ochrony pośredniej wody obowiązują zakazy zgodnie z rozporządzeniem nr 5/2004 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 28.10.2004 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 82, poz. 1435 z późniejszymi zmianami),
- 4) cały obszar położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina Kopalna Szczecin oraz w granicach obszaru wysokiej ochrony zbiornika (OWO),
- 5) część obszaru w granicach obszaru najwyższej ochrony zbiornika (ONO).

### **§9. Teren elementarny Z.L.4003.ZL**

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

Przeznaczenie terenu: lasy o funkcji turystyczno – wypoczynkowo – rekreacyjnej.

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

- 1) nakazuje się realizację ścieżek pieszo-rowerowych o nieutwardzonej nawierzchni gruntowej;
- 2) zakazuje się kanalizacji naturalnego cieku wodnego;
- 3) zakazuje się prowadzenia prac mogących pogorszyć stosunki wodne.

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

- 1) istniejące drogi parkowe do zachowania i rozbudowy;
- 2) wszelkie formy zainwestowania, wyposażenia i urządzenia terenów leśnych w oparciu o Uproszczony Plan Urządzenia Lasu;
- 3) obowiązuje zagospodarowanie zintegrowane z programem Dużej Polany,
- 4) zakaz lokalizacji parkingów dla samochodów.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej**

- 1) bezpośredni dojazd do terenu z ulicy dojazdowej Z.L.4020.KDW, także poprzez ciąg pieszo-rowerowy Z.O.4028.KPR;
- 2) ścieżka pieszo-rowerowa oznaczona na rysunku planu.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej**

- 1) istniejąca sieć: linii kablowej 0,4 kV i telekomunikacyjnej - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i modernizacji,
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów i sieci inżynierskich za wyjątkiem związanych z potrzebami gospodarki leśnej,
- 3) cały obszar położony jest na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Pilchowo”. Na terenie ochrony pośredniej wody obowiązują zakazy zgodnie z rozporządzeniem nr 5/2004 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w

Szczecinie z dnia 28.10.2004 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 82, poz. 1435 z późniejszymi zmianami),

4) cały obszar położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina Kopalna Szczecin oraz w granicach obszaru wysokiej ochrony zbiornika (OWO).

## **§10. Teren elementarny Z.L.4004.ZL**

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

1) przeznaczenie terenu: lasy o funkcji turystyczno – wypoczynkowo – rekreacyjnej, staw Zazulin;

2) w granicach obszaru na terenie oznaczonym symbolem 1.U przeznaczenie: ośrodek edukacji ekologicznej z uzupełniającymi usługami gastronomii i toaletami ogólnodostępnymi

3) w granicach obszaru na terenie oznaczonym symbolem 1.U dopuszcza się realizację bazy noclegowej typu schronisko młodzieżowe oraz maksymalnie dwa mieszkania służbowe;

4) w granicach obszaru na terenie oznaczonym symbolem 2.U przeznaczenie: usługi gastronomiczne typu restauracja, kawiarnia, cukiernia itd. z toaletami ogólnodostępnymi i maksymalnie dwoma mieszkaniami służbowymi oraz funkcjami służącymi obsłudze szlaku turystycznego np. wypożyczalnia rowerów itp;

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

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu 1.U i 2.U: 80%;

2) cały teren w granicach zespołu przyrodniczo – krajobrazowego.

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

1) istniejące drogi parkowe do zachowania;

2) wszelkie formy zainwestowania, wyposażenia i urządzenia terenów leśnych w oparciu o Uproszczony Plan Urządzenia Lasu;

3) na terenie 1.U i 2.U obowiązuje rekonstrukcja zabudowy i zagospodarowania terenu według dokumentacji archiwalnej. Obowiązuje:

a) lokalizacja budynków w miejscach ich pierwotnego usytuowania

b) budynki w konstrukcji ryglowej, maksymalnie do 3 kondygnacji w tym trzecia w dachu stromym, lecz nie wyżej niż 12 m do kalenicy;

c) pokrycie budynków dachem stromym, dwuspadowym, naczółkowym

d) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- 500m<sup>2</sup> w granicach terenu 1.U

- 200m<sup>2</sup> w granicach terenu 2.U

e) w obrębie terenu obowiązuje urządzenie ogrodu gastronomicznego usytuowanego w kierunku otwarcia widokowego z bogatym programem zieleni;

f) dopuszcza się bazę noclegową na terenie 1.U maksymalnie na 50 miejsc noclegowych;

g) dopuszcza się lokalizację dwóch mieszkań o powierzchni użytkowej do 45m<sup>2</sup> każde.

4) dopuszcza się uzupełnienie zabudowy związanej z realizacją programu funkcjonalnego o elementy wyposażenia turystycznego;

5) obowiązuje odtworzenie dawnego zagospodarowania z zachowanymi częściowo elementami:

a) stawy z groblą i wysepką

b) aleja lipowa prowadząca po obu stronach dojazdu do zespołu od ulicy Droga Siedmiu Młynów,

c) rzędowe nasadzenia lipy na obwodzie rozległej polany,

d) pasmowe, wielorzędowe nasadzenia lipy holenderskiej i drobnolistnej, służące jako kulisy od strony zwartego lasu,

e) ogródek gastronomiczny z regularnie rozmieszczonymi w szachownicę drzewami,

f) dopuszcza się realizację kręgu tanecznego i podwyższenia dla orkiestry przy ogródku gastronomicznym

- g) ogród młyński – drzewa rosnące na groblach i przy dawnych budowlach hydrotechnicznych, zastawkach.
- 6) na terenie 2.U jednorodzinny parterowy budynek mieszkalny przy ul. Droga Siedmiu Młynów 2 do rozbiórki lub przebudowy, z zachowaniem charakteru zabudowy parterowej o powierzchni zabudowy równej powierzchni zabudowy istniejącej;
- 7) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów z wyjątkiem miejsc postojowych dla mieszkań w granicach terenów 1.U i 2.U.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się podziału terenu – z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się wydzielenie terenu 1.U i 2.U jako samodzielnej działki budowlanej.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej**

- 1) dojazd do terenu z ulicy Z.L.4020.KD.D poprzez teren Z.L.4028.KPR i drogi wewnętrzne Z.L.4025.KDW i Z.L.4026.KDW;
- 2) dojazd do terenu 1.U z drogi wewnętrznej Z.L.4025.KDW;
- 3) dojazd do terenu 2.U z drogi wewnętrznej Z.L.4026.KDW;
- 4) poza ruchem pieszym i rowerowym, dopuszcza się wyłącznie ruch pojazdów specjalnych, pojazdów służb komunalnych oraz pojazdów związanych z obsługą, utrzymaniem i remontami budynków o funkcji usługowej,
- 5) zaspokojenie potrzeb parkingowych wynikających z programu usług na parkingu Z.L.4022.KS,
- 6) dopuszcza się lokalizację jednego miejsca postojowego dla samochodów osobowych na jedno mieszkanie.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia terenu w ulicy Z.L.4020.KD.D (Dolina Siedmiu Młynów) i drogach: Z.L.4028.KPR, Z.L.4025.KDW, Z.L.4026.KDW,
- 2) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 0,4 kV - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i modernizacji,
- 3) cały obszar położony jest na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Pilchowo”. Na terenie ochrony pośredniej wody obowiązują zakazy zgodnie z rozporządzeniem nr 5/2004 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 28.10.2004 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 82, poz. 1435 z późniejszymi zmianami),
- 4) cały obszar położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina Kopalna Szczecin oraz w granicach obszaru wysokiej ochrony zbiornika (OWO).

### **§11. Teren elementarny Z.L.4005.ZL**

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

- 1) przeznaczenie terenu: lasy o funkcji turystyczno – wypoczynkowo – rekreacyjnej, staw Ustronie.
- 2) w granicach obszaru na terenie oznaczonym symbolem 1.U przeznaczenie: usługi turystyki i edukacji ekologicznej wraz usługami gastronomii i toaletami ogólnodostępnymi;
- 3) dopuszcza się realizację bazy noclegowej typu schronisko młodzieżowe, pensjonat i maksymalnie dwa mieszkania służbowe

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu 1.U: 80%.
- 2) cały teren w granicach zespołu przyrodniczo – krajobrazowego.

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

- 1) istniejące drogi parkowe do zachowania o odtworzenia;

- 2) wszelkie formy zainwestowania, wyposażenia i urządzenia terenów leśnych w oparciu o Uproszczony Plan Urządzenia Lasu;
- 3) na terenie 1.U obowiązuje rekonstrukcja zabudowy i zagospodarowania terenu według dokumentacji archiwalnej. Obowiązuje:
  - a) lokalizacja budynków w miejscach ich pierwotnego usytuowania
  - b) budynki w konstrukcji ryglowej, maksymalnie do 3 kondygnacji w tym trzecia w dachu stromym, lecz nie wyżej niż 12 m do kalenicy;
  - c) pokrycie budynków dachem stromym, dwuspadowym, naczółkowym
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 900m<sup>2</sup> powierzchni terenu 1.U
  - e) w obrębie terenu obowiązuje urządzenie ogrodu gastronomicznego z bogatym programem zieleni
  - f) dopuszcza się bazę noclegową na maksymalnie na 50 miejsc noclegowych.
  - g) dopuszcza się lokalizację dwóch mieszkań o powierzchni użytkowej do 45m<sup>2</sup> każde.
- 4) dopuszcza się uzupełnienie zabudowy związanej z realizacją programu funkcjonalnego o elementy wyposażenia turystycznego;
- 5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów z wyjątkiem miejsc postojowych dla mieszkań w granicach terenu 1.U.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się podziału terenu – z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się wydzielenie terenu 1.U jako samodzielnej działki budowlanej.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej**

- 1) dojazd do terenu z ulicy Z.L.4020.KD.D poprzez teren Z.O.4028.KPR, drogę wewnętrzną Z.L.4027.KDW i drogi leśne,
- 2) poza ruchem pieszym i rowerowym, dopuszcza się wyłącznie ruch pojazdów specjalnych, pojazdów służb komunalnych oraz pojazdów związanych z obsługą, utrzymaniem i remontami zlokalizowanych w sąsiedztwie budynków o funkcji usługowej;
- 3) zaspokojenie potrzeb parkingowych wynikających z programu usług na parkingu Z.L.4022.KS;
- 4) dopuszcza się lokalizację jednego miejsca postojowego dla samochodów osobowych na jedno mieszkanie.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia terenu w drogach: ZL.4028.KPR, Z.L.4026.KDW, Z.L.4027.KDW,
- 2) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 0,4 kV - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i modernizacji,
- 3) część obszaru położona jest na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Pilchowo”. Na terenie ochrony pośredniej wody obowiązują zakazy zgodnie z rozporządzeniem nr 5/2004 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 28.10.2004 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 82, poz. 1435 z późniejszymi zmianami),
- 4) część obszaru położona jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina Kopalna Szczecin oraz w granicach obszaru wysokiej ochrony zbiornika (OWO).

### **§12. Teren elementarny Z.L.4006.ZL**

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

Przeznaczenie terenu: lasy o funkcji turystyczno – wypoczynkowo – rekreacyjnej, Ptasi Staw.

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

- 1) staw do zachowania w stanie naturalnym z dwiema wysepkami porośniętymi olchą czarną, otoczony wysokim drzewostanem jako miejsce bytowania ptactwa;

2) cały teren w granicach zespołu przyrodniczo – krajobrazowego.

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

- 1) drogi parkowe do odtworzenia;
- 2) wszelkie formy zainwestowania, wyposażenia i urządzenia terenów leśnych w oparciu o Uproszczony Plan Urządzenia Lasu;
- 3) drogi parkowe wyposażyc w elementy małej architektury;
- 4) zakazuje się lokalizacji parkingów dla samochodów.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej**

Dojazd do terenu z ulicy Z.L.4020.KD.D poprzez teren Z.O.4028.KPR oraz poprzez ciąg pieszo-rowerowy w drodze parkowej i drogi leśnej.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej**

Zakazuje się lokalizacji obiektów i sieci inżynierskich za wyjątkiem związanych z potrzebami gospodarki leśnej.

## **§13. Teren elementarny Z.L.4007.ZL**

### **1. Ustalenia funkcjonalne**

Przeznaczenie terenu: lasy o funkcji turystyczno – wypoczynkowo – rekreacyjnej, staw Uroczysko.

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

- 1) staw do zachowania w stanie naturalnym;
- 2) cały teren w granicach zespołu przyrodniczo – krajobrazowego.

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

- 1) drogi parkowe do odtworzenia i zachowania;
- 2) wszelkie formy zainwestowania, wyposażenia i urządzenia terenów leśnych w oparciu o Uproszczony Plan Urządzenia Lasu;
- 3) zakazuje się lokalizacji parkingów dla samochodów.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

Dojazd do terenu z ulicy Z.L.4020.KD.D poprzez teren Z.O.4028.KPR oraz poprzez ciąg pieszo-rowerowy w drodze parkowej.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Zakazuje się lokalizacji obiektów i sieci inżynierskich za wyjątkiem związanych z potrzebami gospodarki leśnej.

## **§14. Teren elementarny Z.L.4008.ZL**

### **1. Ustalenia funkcjonalne**

Przeznaczenie terenu: lasy o funkcji turystyczno – wypoczynkowo – rekreacyjnej, staw Zacisze.

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

- 1) staw do zachowania w stanie naturalnym;
- 2) cały teren w granicach zespołu przyrodniczo – krajobrazowego.

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

- 1) istniejące drogi parkowe do zachowania;
- 2) wszelkie formy zainwestowania, wyposażenia i urządzenia terenów leśnych w oparciu o Uproszczony Plan Urządzenia Lasu;
- 3) zakazuje się lokalizacji parkingów dla samochodów.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej**

- 1) dojazd do terenu z ulic Z.O.44.KD.D i Z.L.4020.KD.D poprzez ciąg pieszo-rowerowy Z.O.4028.KPR oraz poprzez ciąg pieszo-rowerowy w drodze parkowej;
- 2) ścieżka pieszo-rowerowa oznaczona na rysunku planu.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej**

Zakazuje się lokalizacji obiektów i sieci inżynierskich za wyjątkiem związanych z potrzebami gospodarki leśnej.

## **§15. Teren elementarny Z.L.4009.ZL**

### **1. Ustalenia funkcjonalne**

Przeznaczenie terenu: lasy o funkcji turystyczno – wypoczynkowo – rekreacyjnej, Polana Harcerska.

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

Cały teren w granicach zespołu przyrodniczo – krajobrazowego.

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

- 1) istniejące drogi parkowe do zachowania;
- 2) wszelkie formy zainwestowania, wyposażenia i urządzenia terenów leśnych w oparciu o Uproszczony Plan Urządzenia Lasu;
- 3) zagospodarowanie rekreacyjno – wypoczynkowe do utrzymania i uzupełnień.
- 4) obowiązuje odtworzenie założenia ogrodowego o następujących cechach:
  - a) ogród gastronomiczny z regularnie rozmieszczonymi – w szachownicę - lipami, w miejscach przyległych do dawnej zabudowy,
  - b) pozostałość po dawnym ogrodzie młyńskim – drzewa rosnące na groblach i przy dawnych budowach hydrotechnicznych, zastawkach;
- 5) zakazuje się lokalizacji parkingów dla samochodów,

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej**

- 1) dojazd do terenu z ulic Z.O.4044.KD.D i Z.L.4020.KD.D poprzez ciąg pieszo-rowerowy Z.O.4028.KPR oraz poprzez ciąg pieszo-rowerowy w drodze parkowej;
- 2) ścieżka pieszo-rowerowa oznaczona na rysunku planu.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej**

Zakazuje się lokalizacji obiektów i sieci inżynierskich za wyjątkiem związanych z potrzebami gospodarki leśnej.

## **§16. Teren elementarny Z.L.4010.ZL**

### **1. Ustalenia funkcjonalne**

Przeznaczenie terenu: lasy o funkcji turystyczno – wypoczynkowo – rekreacyjnej, Staw Nagórnik.

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

- 1) staw do zachowania w stanie naturalnym;
- 2) cały teren w granicach zespołu przyrodniczo – krajobrazowego.

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

- 1) istniejące drogi parkowe do zachowania;
- 2) wszelkie formy zainwestowania, wyposażenia i urządzenia terenów leśnych w oparciu o Uproszczony Plan Urządzenia Lasu;
- 3) obowiązuje przywrócenie czytelności założenia ogrodowego - pozostałości po dawnym ogrodzie młyńskim z wykorzystaniem drzew rosnących na groblach, przy brzegu stawu i przy dawnych budowach hydrotechnicznych,
- 4) zakazuje się lokalizacji parkingów dla samochodów.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) dojazd do terenu z ulic Z.L.4020.KD.D i Z.O.4044.KD.D, poprzez ciąg pieszo-rowerowy Z.O.4028.KPR oraz poprzez ciąg pieszo-rowerowy w drodze parkowej;
- 2) ścieżka pieszo-rowerowa oznaczona na rysunku planu.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Zakazuje się lokalizacji obiektów i sieci inżynierskich za wyjątkiem związanych z potrzebami gospodarki leśnej.

### **§17. Teren elementarny Z.L.4011.ZL**

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

Przeznaczenie terenu: lasy o funkcji turystyczno – wypoczynkowo – rekreacyjnej, zieleń parkowo – ogrodowa, Staw Łomot.

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

- 1) staw do zachowania w stanie naturalnym;
- 2) część terenu w granicach zespołu przyrodniczo – krajobrazowego.

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

- 1) wszelkie formy zainwestowania, wyposażenia i urządzenia terenów leśnych w oparciu o Uproszczony Plan Urządzenia Lasu;
- 2) obowiązuje odtworzenie dawnego zagospodarowania z uwzględnieniem zachowanych częściowo elementów:

- a) drzewa rosnące na groblach, pozostałość po dawnym ogrodzie młyńskim,
- b) zadrzewienie rzędowe wokół istniejącego niegdyś podwórza,
- c) aleja lipowa przy dojeździe biegnącym od ul. Pod Urwiskiem.

- 3) zakazuje się lokalizacji parkingów dla samochodów.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej**

Dojazd do terenu z ulicy dojazdowej Z.O.4044.KD.D poprzez drogi leśne.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej**

Zakazuje się lokalizacji obiektów i sieci inżynierskich za wyjątkiem związanych z potrzebami gospodarki leśnej.

### **§18. Teren elementarny Z.L.4012.ZL**

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

Przeznaczenie terenu: lasy o funkcji turystyczno – wypoczynkowo – rekreacyjnej.

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

- 1) zakazuje się zmiany naturalnej rzeźby terenu;
- 2) zakazuje się ruchu pojazdów mechanicznych;
- 3) cały teren w granicach zespołu przyrodniczo – krajobrazowego.

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

- 1) wszelkie formy zainwestowania, wyposażenia i urządzenia terenów leśnych w oparciu o Uproszczony Plan Urządzenia Lasu;
- 2) zakazuje się lokalizacji parkingów dla samochodów.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

Dojazd do terenu z ulicy Zegadłowicza oraz z ulicy dojazdowej Z.L.4020.KD.D.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**



- 1) istniejący gazociąg średniego ciśnienia o średnicy 100 mm- do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i modernizacji;
- 2) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 0,4 kV - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i modernizacji;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów i sieci inżynierskich za wyjątkiem związanych z potrzebami gospodarki leśnej;
- 4) cały obszar położony jest na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Pilchowo”. Na terenie ochrony pośredniej wody obowiązują zakazy zgodnie z rozporządzeniem nr 5/2004 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 28.10.2004 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 82, poz. 1435 z późniejszymi zmianami);
- 5) cały obszar położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina Kopalna Szczecin oraz w granicach obszaru wysokiej ochrony zbiornika (OWO).

### **§19. Teren elementarny Z.L.4013.ZL**

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

- 1) przeznaczenie terenu: lasy o funkcji turystyczno – wypoczynkowo – rekreacyjnej;
- 2) przeznaczenie terenu określonego symbolem 1.ZP: polana sportowa wraz z Białym Stawem.

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

Zakazuje się zmiany naturalnej rzeźby terenu.

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

- 1) wszelkie formy zainwestowania, wyposażenia i urządzenia terenów leśnych w oparciu o Uproszczony Plan Urządzenia Lasu;
- 2) obowiązuje wzbogacenie oferty czynnego wypoczynku w naziemne urządzenia i pola do gier zespołowych;
- 3) istniejące drogi parkowe do zachowania,

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

Dojazd do terenu z ulicy Zegadłowicza, ulicy zbiorczej Z.L.4019.KD.Z oraz z ulicy dojazdowej Z.L.4020.KD.D;

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) istniejący kolektor sanitarny o średnicy 0,50 m - do zachowania,
- 2) istniejący kolektor deszczowy o średnicy 0,60 m - do zachowania,
- 3) istniejąca sieć: gazowa średniego ciśnienia o średnicy 225 mm i 100 mm, napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i modernizacji,
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów i sieci inżynierskich za wyjątkiem związanych z potrzebami gospodarki leśnej,
- 5) cały obszar położony jest na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Pilchowo”. Na terenie ochrony pośredniej wody obowiązują zakazy zgodnie z rozporządzeniem nr 5/2004 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 28.10.2004 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 82, poz. 1435 z późniejszymi zmianami),
- 6) cały obszar położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina Kopalna Szczecin oraz w granicach obszaru wysokiej ochrony zbiornika (OWO),
- 7) część obszaru w granicach obszaru najwyższej ochrony zbiornika (ONO).

### **§20. Teren elementarny Z.L.4014.ZL**

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

Przeznaczenie terenu: lasy o funkcji turystyczno – wypoczynkowo – rekreacyjnej, Staw Wędkarski.

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

- 1) zakazuje się zmiany naturalnej rzeźby terenu;
- 2) istniejący śródleśny staw do zachowania;

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

- 1) wszelkie formy zainwestowania, wyposażenia i urządzenia terenów leśnych w oparciu o Uproszczony Plan Urządzenia Lasu;
- 2) obowiązuje utworzenie ciągu pieszego łączącego kierunek Białej Leśniczówki i Stawu Wędkarskiego z Dużą Polaną w sposób wykluczający kolizję pieszych z ruchem samochodowym;
- 3) istniejące drogi parkowe do zachowania,
- 4) zakaz lokalizacji parkingów dla samochodów.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) dojazd do terenu z ulic zbiorczych: Zegadłowicza i Miodowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem Z.L.4019.KD.Z,
- 2) ścieżka pieszo-rowerowa oznaczona na rysunku planu.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) istniejący kolektor sanitarny o średnicy 0,50 m - do zachowania,
- 2) istniejący kolektor deszczowy o średnicy 0,60 m – do zachowania,
- 3) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i modernizacji,
- 4) cały obszar położony jest na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Pilchowo”. Na terenie ochrony pośredniej wody obowiązują zakazy zgodnie z rozporządzeniem nr 5/2004 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 28.10.2004 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 82, poz. 1435 z późniejszymi zmianami),
- 5) cały obszar położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina Kopalna Szczecin oraz w granicach obszaru wysokiej ochrony zbiornika (OWO),
- 6) część obszaru w granicach obszaru najwyższej ochrony zbiornika (ONO).

## **§21. Teren elementarny Z.L.4015.ZL**

### **1. Ustalenia funkcjonalne**

Przeznaczenie terenu: lasy o funkcji turystyczno – wypoczynkowo – rekreacyjnej.

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

- 1) zakazuje się zmiany naturalnej rzeźby terenu;
- 2) zakazuje się kanalizacji naturalnego cieku wodnego.

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

- 1) wszelkie formy zainwestowania, wyposażenia i urządzenia terenów leśnych w oparciu o Uproszczony Plan Urządzenia Lasu;
- 2) obowiązuje odtworzenie przebiegu śródleśnej ścieżki leśnej, stanowiącej centralnie przebiegające połączenie piesze obiektów rekreacyjnych, prowadzącej przez jary, mostki, kładki dla pieszych oraz innych rozwiązań umożliwiających bezkolizyjny ruch rekreacyjny łączący południową część Parku Leśnego Arkońskiego z Doliną Siedmiu Młynów;
- 3) istniejące drogi parkowe do zachowania

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) dojazd do terenu z ulicy zbiorczej Z.L.4019.KD.Z oraz z ulic dojazdowych Z.L.4020.KD.D i Z.L.4021KD.D, także poprzez ciąg pieszo-rowerowy Z.O.4028.KPR i ciąg pieszo-rowerowy w drodze parkowej;
- 3) ciąg pieszy i ścieżka pieszo-rowerowa oznaczone na rysunku planu.

## **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej**

- 1) projektowana kanalizacja deszczowa o średnicy 0,3 – 0,4 m,
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów i sieci inżynierskich za wyjątkiem związanych z potrzebami gospodarki leśnej,
- 3) część obszaru położona jest na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Pilchowo”. Na terenie ochrony pośredniej wody obowiązują zakazy zgodnie z rozporządzeniem nr 5/2004 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 28.10.2004 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 82, poz. 1435 z późniejszymi zmianami),
- 4) część obszaru położona jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina Kopalna Szczecin oraz w granicach obszaru wysokiej ochrony zbiornika (OWO),
- 5) część obszaru w granicach obszaru najwyższej ochrony zbiornika (ONO).

## **§22. Teren elementarny Z.L.4016.ZL**

### **1. Ustalenia funkcjonalne**

Przeznaczenie terenu: lasy o funkcji turystyczno – wypoczynkowo – rekreacyjnej, wzgórze widokowe.

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

- 1) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu;
- 2) zakazuje się zmiany naturalnej rzeźby terenu;

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

- 1) wszelkie formy zainwestowania, wyposażenia i urządzenia terenów leśnych w oparciu o Uproszczony Plan Urządzenia Lasu;
- 2) dopuszcza się odtworzenie i rekonstrukcję dawnej wieży widokowej w miejscu jej pierwotnego usytuowania na śladzie istniejących fundamentów, o maksymalnej wysokości 20 m, powierzchni zabudowy i zwieńczeniu wg dokumentacji archiwalnej;
- 3) obowiązuje utrzymanie i odtworzenie historycznego zagospodarowania oraz urządzenie ścieżki i uzupełnienie schodów terenowych prowadzących na wzgórze widokowe;
- 4) zakazuje się lokalizacji parkingów dla samochodów.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej**

Dojazd do terenu z ulic dojazdowych Z.L.4020.KD.D Z.O.4044.KD.D i poprzez ciąg pieszo-rowerowy Z.O.4028.KPR oraz sieć dróg leśnych.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej**

Zakazuje się lokalizacji obiektów i sieci inżynierskich za wyjątkiem związanych z potrzebami gospodarki leśnej.

## **§23. Teren elementarny Z.L.4017.ZL**

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

Przeznaczenie terenu: lasy o funkcji turystyczno – wypoczynkowo – rekreacyjnej.

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

- 1) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu;
- 2) zakazuje się zmiany naturalnej rzeźby terenu.

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

Wszelkie formy zainwestowania, wyposażenia i urządzenia terenów leśnych w oparciu o Uproszczony Plan Urządzenia Lasu;

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

Dojazd do terenu z ulicy zbiorczej Z.L.4019.KD.Z oraz z ulicy dojazdowej Z.L.4021.KD.D;

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej**

Zakazuje się lokalizacji obiektów i sieci inżynierskich za wyjątkiem związanych z potrzebami gospodarki leśnej.

### **§24. Teren elementarny Z.L.4018.KD.Z**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza. Inwestycja celu publicznego.

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

Wzdłuż ciągu pieszego obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni.

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

Zieleń urządzona i elementy dekoracyjne z zielenią dostosowane do kompozycji ciągu komunikacyjnego.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakaz wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną,
- 2) szerokość ulicy zmienna: od 20 do 35m.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej**

- 1) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
- 2) dwukierunkowa ścieżka rowerowa zlokalizowana poza jezdnią

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej**

- 1) istniejąca magistrala wodociągowa o średnicy 700 mm - do zachowania;
- 2) istniejąca sieć: gazowa średniego ciśnienia o średnicy 225 mm, rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych o średnicy 250 mm, napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i modernizacji,
- 3) cały obszar położony jest na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Pilchowo”. Na terenie ochrony pośredniej wody obowiązują zakazy zgodnie z rozporządzeniem nr 5/2004 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 28.10.2004 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 82, poz. 1435 z późniejszymi zmianami),
- 4) cały obszar położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina Kopalna Szczecin oraz w granicach obszaru wysokiej ochrony zbiornika (OWO).

### **§25. Teren elementarny Z.L.4019.KD.Z**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza. Inwestycja celu publicznego.

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

Wzdłuż ciągu pieszego obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni.

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

Zieleń urządzona i elementy dekoracyjne z zielenią dostosowane do kompozycji ciągu komunikacyjnego.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakaz wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną,
- 2) szerokość ulicy zmienna: od 19 do 24 m.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej**

- 1) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 2) dwukierunkowa ścieżka rowerowa zlokalizowana poza jezdnią.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej**

- 1) istniejący kolektor sanitarny o średnicy 0,50 m – do zachowania,
- 2) istniejący kolektor deszczowy o średnicy 0,60 m – do zachowania,

- 3) istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa średniego ciśnienia o średnicy 225 mm - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i modernizacji;
- 4) projektowana sieć: wodociągowa o średnicy 100 – 160 mm, gazowa średniego ciśnienia o średnicy 100 mm i rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych o średnicy 100 – 150 mm.
- 5) część obszaru położona jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina Kopalna Szczecin oraz w granicach obszaru wysokiej ochrony zbiornika (OWO),
- 6) część obszaru w granicach obszaru najwyższej ochrony zbiornika (ONO).

## **§26. Teren elementarny Z.L.4020.KD.D**

### **1. Ustalenia funkcjonalne**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa. Inwestycja celu publicznego.

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

Rzędowe zadrzewienia wzdłuż ulicy do uzupełnień.

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

- 1) obowiązuje przywrócenie nawierzchni szutrowej lub wprowadzenie nawierzchni brukowej na odcinku od ul Zegadłowicza do zespołu Ustronie,
- 2) obowiązek wprowadzenia nawierzchni brukowej nie dotyczy ścieżki rowerowej zlokalizowanej w pasie drogowym.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakaz wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy: 10m, plac do zawracania o promieniu 12m,
- 3) dwukierunkowa ścieżka rowerowa zlokalizowana poza jezdnią,
- 4) zieleń urządzona i elementy dekoracyjne z zielenią dostosowane do kompozycji ciągu komunikacyjnego.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej**

- 1) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
- 2) dwukierunkowa ścieżka rowerowa zlokalizowana poza jezdnią;
- 3) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami;
- 4) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej**

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa o średnicy 100 mm, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i modernizacji;
- 2) projektowana sieć: gazowa średniego ciśnienia o średnicy 100 mm, kanalizacja sanitarna o średnicy 0,2 m, elektroenergetyczna kablowa 15 kV i 0,4 kV,
- 3) cały obszar położony jest na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Pilchowo”. Na terenie ochrony pośredniej wody obowiązują zakazy zgodnie z rozporządzeniem nr 5/2004 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 28.10.2004 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 82, poz. 1435 z późniejszymi zmianami),
- 4) cały obszar położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina Kopalna Szczecin oraz w granicach obszaru wysokiej ochrony zbiornika (OWO).

## **§27. Teren elementarny Z.L.4021.KD.D**

### **1. Ustalenia funkcjonalne**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa. Inwestycja celu publicznego.

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

Obowiązuje bogaty program zieleni.

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

Zieleń urządzona i elementy dekoracyjne z zielenią dostosowane do kompozycji ciągu komunikacyjnego.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakaz wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną,
- 2) szerokość ulicy zmienna: od 13 do 14,5m.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej**

- 1) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 2) dwukierunkowa ścieżka rowerowa zlokalizowana poza jezdnią;
- 3) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami;
- 4) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej**

Projektowana sieć : wodociągowa o średnicy 100 mm, gazowa średniego ciśnienia o średnicy 100 mm, kanalizacja sanitarna o średnicy 0,2 m, kanalizacja deszczowa o średnicy minimalnej 0,3 m.

### **§28. Teren elementarny Z.L.4022.KS**

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

- 1) przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych,
- 2) teren o dostępie publicznym.

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

- 1) zakaz realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 2) obowiązuje bogaty program zieleni.

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

Obowiązuje jednolity rysunek nawierzchni parkingu.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakaz wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod parking.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

Dojazd do terenu z ulicy Z.L.4020.KD.D.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych do projektowanej kanalizacji deszczowej,
- 2) istniejący maszt stacji bazowej telefonii komórkowej – do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i modernizacji,
- 3) cały obszar położony jest na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Pilchowo”. Na terenie ochrony pośredniej wody obowiązują zakazy zgodnie z rozporządzeniem nr 5/2004 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 28.10.2004 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 82, poz. 1435 z późniejszymi zmianami),
- 4) cały obszar położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina Kopalna Szczecin oraz w granicach obszaru wysokiej ochrony zbiornika (OWO).

### **§29. Teren elementarny Z.L.4023.KPS**

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

Przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków.

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

Dopuszcza się zagospodarowanie terenu zielenią niską.

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

Zakazuje się lokalizacji reklam.

#### **4. ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

**5. ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

Dojazd od ulicy Z.L.4019.KD.Z.

**6. ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Projektowana przepompownia ścieków sanitarnych.

**§30. Teren elementarny Z.L.4024.E**

**1. Ustalenia funkcjonalne**

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 60%.

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

- 1) maksymalna wysokość stacji transformatorowej 3,5 metra, krytej dachem o nachyleniu połaci dachowych 0 – 30 stopni;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 25m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się zabudowę na granicy terenu elementarnego.

**4. ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

**5. ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

Dojazd od drogi ZL.4028.KPR.

**6. ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) projektowana stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV,
- 2) część obszaru położona jest na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Pilchowo”. Na terenie ochrony pośredniej wody obowiązują zakazy zgodnie z rozporządzeniem nr 5/2004 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 28.10.2004 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 82, poz. 1435 z późniejszymi zmianami),
- 3) cały obszar położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina Kopalna Szczecin oraz w granicach obszaru wysokiej ochrony zbiornika (OWO).

**§31. Teren elementarny Z.L.4025.KDW**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna,
- 2) teren o dostępie publicznym.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

Zieleń urządzona i elementy dekoracyjne z zielenią dostosowane do kompozycji ciągu komunikacyjnego

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakaz wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę,
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna; od 4,6m do 5m.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) realizacja drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami;
- 2) poza ruchem pieszym i rowerowym, dopuszcza się wyłącznie ruch pojazdów specjalnych, pojazdów służb komunalnych oraz pojazdów związanych z obsługą, utrzymaniem i remontami zlokalizowanych w sąsiedztwie budynków o funkcji usługowej.

**6. ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich,

2) cały obszar położony jest na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Pilchowo”. Na terenie ochrony pośredniej wody obowiązują zakazy zgodnie z rozporządzeniem nr 5/2004 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 28.10.2004 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 82, poz. 1435 z późniejszymi zmianami),

3) cały obszar położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina Kopalna Szczecin oraz w granicach obszaru wysokiej ochrony zbiornika (OWO).

### **§32. Teren elementarny Z.L.4026.KDW**

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) teren o dostępie publicznym.

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

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

Zieleń urządzona i elementy dekoracyjne z zielenią dostosowane do kompozycji ciągu komunikacyjnego.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakaz wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę,
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna: od 4,2 do 5,7m.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) realizacja drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami;
- 2) poza ruchem pieszym i rowerowym, dopuszcza się wyłącznie ruch pojazdów specjalnych, pojazdów służb komunalnych oraz pojazdów związanych z obsługą, utrzymaniem i remontami zlokalizowanych w sąsiedztwie budynków o funkcji usługowej.

#### **6. ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich,
- 2) cały obszar położony jest na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Pilchowo”. Na terenie ochrony pośredniej wody obowiązują zakazy zgodnie z rozporządzeniem nr 5/2004 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 28.10.2004 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 82, poz. 1435 z późniejszymi zmianami),
- 3) cały obszar położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina Kopalna Szczecin oraz w granicach obszaru wysokiej ochrony zbiornika (OWO).

### **§33. Teren elementarny Z.L.4027.KDW**

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna,
- 2) teren o dostępie publicznym.

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

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

Zieleń urządzona i elementy dekoracyjne z zielenią dostosowane do kompozycji ciągu komunikacyjnego.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakaz wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę,
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 6m.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**



- 1) realizacja drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego, bez wydzielania jezdni i chodników krawężnikami;
- 2) poza ruchem pieszym i rowerowym, dopuszcza się wyłącznie ruch pojazdów specjalnych, pojazdów służb komunalnych oraz pojazdów związanych z obsługą, utrzymaniem i remontami zlokalizowanych w sąsiedztwie budynków o funkcji usługowej.

#### **6. ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich,
- 2) cały obszar położony jest na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Pilchowo”. Na terenie ochrony pośredniej wody obowiązują zakazy zgodnie z rozporządzeniem nr 5/2004 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 28.10.2004 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 82, poz. 1435 z późniejszymi zmianami),
- 3) część obszaru położona jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina Kopalna Szczecin oraz w granicach obszaru wysokiej ochrony zbiornika (OWO).

### **§34. Teren elementarny Z.L.4028.KPR**

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

Przeznaczenie terenu: ciąg pieszo - rowerowy. Inwestycja celu publicznego.

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

Rzędowe zadrzewienia wzdłuż ciągu do uzupełnień.

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

- 1) obowiązuje przywrócenie nawierzchni szutrowej lub wprowadzenie nawierzchni brukowej na odcinku od ul Zegadłowicza do zespołu Ustronie,
- 2) obowiązek wprowadzenia nawierzchni brukowej nie dotyczy ścieżki rowerowej zlokalizowanej w pasie drogowym.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakaz wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod ciąg pieszo - rowerowy;
- 2) szerokość ciągu: 8m, w tym szerokość ścieżki rowerowej co najmniej 2m.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) dojazd z ulicy Z.L.4020.KD.D;
- 2) poza ruchem pieszym i rowerowym, dopuszcza się wyłącznie ruch pojazdów specjalnych, pojazdów służb komunalnych oraz pojazdów związanych z obsługą, utrzymaniem i remontami zlokalizowanych w sąsiedztwie budynków o funkcji usługowej;
- 3) dwukierunkowa ścieżka rowerowa oddzielona od ciągu pieszego.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa o średnicy 100 mm, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i modernizacji;
- 2) projektowana sieć: gazowa średniego ciśnienia o średnicy 100 mm, kanalizacja sanitarna o średnicy 0,2 m, elektroenergetyczna kablowa 15 kV i 0,4 kV,
- 3) cały obszar położony jest na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Pilchowo”. Na terenie ochrony pośredniej wody obowiązują zakazy zgodnie z rozporządzeniem nr 5/2004 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 28.10.2004 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 82, poz. 1435 z późniejszymi zmianami),
- 4) cały obszar położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina Kopalna Szczecin oraz w granicach obszaru wysokiej ochrony zbiornika (OWO).

### **§35. Teren elementarny Z.O.4029.E**

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

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 60%.

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

- 1) maksymalna wysokość stacji transformatorowej 3,5 metra, krytej dachem o nachyleniu połaci dachowych 0 – 30 stopni;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 25m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się zabudowę na granicy terenu.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

Dojazd z ulicy Z.O.4044.KD.D.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Projektowana stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV.

**§36. Teren elementarny Z.O.4030.ZL**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: lasy o funkcji turystyczno – wypoczynkowo – rekreacyjnej.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu;
- 2) zakazuje się zmiany naturalnej rzeźby terenu;
- 3) zakazuje się ruchu pojazdów mechanicznych poza wyznaczonymi dojazdami do parkingów.

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

Wszelkie formy zainwestowania, wyposażenia i urządzenia terenów leśnych w oparciu o Uproszczony Plan Urządzenia Lasu.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) dojazd od ulic Z.O.4044.KD.D i Z.O.4045.KD.D poprzez sieć dróg leśnych oraz z drogi wewnętrznej Z.O.4049.KDW i ulicy Podbórzeńskiej przebiegającej poza obszarem planu;
- 2) ścieżka pieszo-rowerowa oznaczona na rysunku planu.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) w północnej części terenu pozostawia się napowietrzną linię elektroenergetyczną 220 kV;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów i sieci inżynierskich za wyjątkiem związanych z potrzebami gospodarki leśnej.

**§37. Teren elementarny Z.O.4031.ZL**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: lasy o funkcji turystyczno – wypoczynkowo – rekreacyjnej.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Cały teren w granicach zespołu przyrodniczo – krajobrazowego.

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

- 1) wszelkie formy zainwestowania, wyposażenia i urządzenia terenów leśnych w oparciu o Uproszczony Plan Urządzenia Lasu,
- 2) zakaz lokalizacji parkingów dla samochodów.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej**

- 1) dojazd od ulicy Z.O.4044.KD.D poprzez sieć dróg leśnych;

2) ścieżka pieszo-rowerowa oznaczona na rysunku planu.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej**

Zakazuje się lokalizacji obiektów i sieci inżynierskich za wyjątkiem związanych z potrzebami gospodarki leśnej.

### **§38. Teren elementarny Z.O.4032.ZL**

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

Przeznaczenie terenu: lasy o funkcji turystyczno – wypoczynkowo – rekreacyjnej, stawy Wyszyna.

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

Cały teren w granicach zespołu przyrodniczo – krajobrazowego.

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

1) wszelkie formy zainwestowania, wyposażenia i urządzenia terenów leśnych w oparciu o Uproszczony Plan Urządzenia Lasu.

2) odtworzyć dawne zagospodarowanie z zachowanymi częściowo elementami:

a) układu starodrzewu ogrodu młyńskiego - drzewa rosnące na groblach, przy brzegu stawu i przy dawnych budowach hydrotechnicznych,

b) szpaleru drzew Drogi Siedmiu Młynów oraz dojazdu;

3) zakazuje się lokalizacji parkingów dla samochodów.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej**

Dojazd od ulicy Z.O.4044.KD.D poprzez sieć dróg leśnych,

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej**

1) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i modernizacji,

2) zakazuje się lokalizacji obiektów i sieci inżynierskich za wyjątkiem związanych z potrzebami gospodarki leśnej.

### **§39. Teren elementarny Z.O.4033.ZL**

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

Przeznaczenie terenu: lasy o funkcji turystyczno – wypoczynkowo – rekreacyjnej, Górny Staw.

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

Część terenu w granicach zespołu przyrodniczo – krajobrazowego.

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

1) wszelkie formy zainwestowania, wyposażenia i urządzenia terenów leśnych w oparciu o Uproszczony Plan Urządzenia Lasu;

2) zakazuje się zabudowy terenu za wyjątkiem obiektów niezbędnych dla potrzeb prowadzenia gospodarki leśnej;

3) zakazuje się lokalizacji parkingów dla samochodów.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej**

Dojazd od ulicy Z.O.4045.KD.D i Z.O.4046.KD.D poprzez sieć dróg leśnych.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej**

Zakazuje się lokalizacji obiektów i sieci inżynierskich za wyjątkiem związanych z potrzebami gospodarki leśnej.

### **§40. Teren elementarny Z.O.4034.ZL**

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

Przeznaczenie terenu: lasy o funkcji turystyczno – wypoczynkowo – rekreacyjnej.

## **2. Ustalenia ekologiczne**

- 1) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu;
- 2) zakazuje się zmiany naturalnej rzeźby terenu.

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

- 1) wszelkie formy zainwestowania, wyposażenia i urządzenia terenów leśnych w oparciu o Uproszczony Plan Urządzenia Lasu;
- 2) zakazuje się lokalizacji parkingów dla samochodów.

## **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

## **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej**

Dojazd od ulic Z.O.4044.KD.D, Z.O.4045.KD.D, Z.O.4046.KD.D i Z.O.4051.KD.D poprzez sieć dróg leśnych.

## **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej**

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów i sieci inżynierskich za wyjątkiem związanych z potrzebami gospodarki leśnej.
- 2) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV – do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i modernizacji.

## **§41. Teren elementarny Z.O.4035.ZP**

### **1. Ustalenia funkcjonalne**

Przeznaczenie terenu: zieleni urządzona.

### **2. Ustalenia ekologiczne**

Obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) dopuszcza się wyposażenie terenu w obiekty małej architektury służące rekreacji codziennej typu plac zabaw, ławki, małe boiska do gier zespołowych;
- 2) zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej**

Dojazd od ulic Z.O.4044.KD.D i Z.O.4055.KDW.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej**

Zakazuje się lokalizacji obiektów i sieci inżynierskich, za wyjątkiem związanych z potrzebami zagospodarowania terenu.

## **§42. Teren elementarny Z.O.4036.MN**

### **1. Ustalenia funkcjonalne**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług.

### **2. ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 70%;
- 2) zakazuje się zmiany rzeźby terenu.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 11m do kalenicy, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga w dachu stromym;
- 2) budynki kryte dachami stromymi minimum dwuspadowymi;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 25%;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 5) obowiązuje zachowanie jednolitej formy dachów w całym terenie elementarnym.

### **4. ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej 1000m<sup>2</sup>;

- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej bezpośrednio przylegającej do ul. Sierakowskiej 25 m;
- 3) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego, zawarty w przedziale 75-105 stopni;
- 4) dopuszcza się podział na działki budowlane, pod warunkiem zachowania bezpośredniego dostępu do ul. Sierakowskiej.

**5. ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa terenu z ulic dojazdowych Z.O.4044.KD.D i Z.O.4051.KD.D;
- 2) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – co najmniej 2 m.p. na 1 mieszkanie.

**6. ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia terenu w ulicy Z.O.4044.KD.D.

**§43. Teren elementarny Z.O.4037.MN**

**1. Ustalenia funkcjonalne**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług.

**2. ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 70%.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 8m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 2) budynki kryte dachami stromymi minimum dwuspadowymi;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 25%;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

**4. ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej 1000m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się podział na działki budowlane, pod warunkiem zachowania dostępu do drogi publicznej;
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 4,5 metra w pasie 10 metrów od strony Z.O.4055.KDW;
- 4) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego, zawarty w przedziale 75-105 stopni.

**5. ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa terenu z ulicy wewnętrznej Z.O.4055.KDW;
- 2) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – co najmniej 2 m.p. na 1 mieszkanie.

**6. ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia terenu w ulicach: Z.O.4044.KD.D, Z.O.4046.KD.D;
- 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej pozostawia się odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej indywidualnej przydomowej oczyszczalni w terenie Z.O.4037.MN.

**§44. Teren elementarny Z.O.4038.US**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: usługi sportowo – rekreacyjne, Gubałówka.
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, związanych z obsługą terenu.

## **2. ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 85%;
- 2) obowiązuje nasadzenie szpaleru zieleni wysokiej zimozielonej odpornej na spaliny, pomiędzy parkingiem a ulicą Lisiej Góry i Miodową.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 15%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych lecz nie więcej niż 8 m;
- 3) budynki w konstrukcji ramowo – szkieletowej, kryte dachami stromymi;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację naziemnych urządzeń sportowo-rekreacyjnych typu korty tenisowe, mini-golf, boiska wielofunkcyjne itp. oraz obiektów małej architektury;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

## **4. ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

## **5. ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa terenu z ulic dojazdowych Z.O.4045.KD.D i Z.O.4046.KD.D,
- 2) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) restauracje, kawiarnie, bary, z wyłączeniem lokali typu małej gastronomii: nie mniej niż 1 m.p. na 5 miejsc konsumpcyjnych,
  - b) hale sportowe bez miejsc dla widzów: nie mniej niż 2 m.p. na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) boiska sportowe bez miejsc dla widzów: nie mniej niż 1 m.p. na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) korty tenisowe bez miejsc dla widzów: nie mniej niż 2 m.p. na 1 kort,
  - e) istniejące wyciągi narciarskie i lodowisko: nie mniej niż 70 m.p. ogółem.

## **6. ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia terenu w ulicy Miodowej i Z.O.4045.KD.D,
- 2) ) istniejąca stacja transformatorowa słupowa – do zachowania z dopuszczeniem rozbudowy i modernizacji,
- 3) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV – do zachowania,
- 4) istniejący maszt stacji bazowej telefonii komórkowej – do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i modernizacji.

## **§45. Teren elementarny Z.O.4039.KS**

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

- 1) przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych,
- 2) teren o dostępie publicznym.

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

- 1) zakaz realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 2) obowiązuje nasadzenie szpaleru zieleni wysokiej pomiędzy parkingiem a ulicą Lisiej Góry i Miodową;
- 3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego 250m<sup>2</sup>.

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

- 1) jednolity rysunek nawierzchni parkingu;
- 2) dopuszcza się nie więcej niż 30 miejsc postojowych.
- 3) orientacyjne rozwiązanie przestrzenne w obrębie terenu elementarnego pokazano linią przerywaną na rysunku planu.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakaz wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod parking.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

Dojazd z ulic Z.O.4043.KD.L i Z.O.4045.KD.D.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia terenu w ulicach: Miodowej, Z.O.4043.KD.L i Z.O.4045.KD.D.

## **§46. Teren elementarny Z.O.4040.MN**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług.

### **2. ustalenia ekologiczne**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 70%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych lecz nie więcej niż 8 m;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

### **4. ustalenia zasad parcelacji**

Zakazuje się podziału terenu.

### **5. ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej**

- 1) obsługa terenu od ulicy dojazdowej Z.O.4045.KD.D i drogi wewnętrznej Z.O.4049.KDW;
- 2) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – co najmniej 2 m.p. na 1 mieszkanie.

### **6. ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia terenu w ulicach: Z.O.4043.KD.L, Z.O.4045.KD.D, Z.O.4049.KDW.

## **§47. Teren elementarny Z.O.4041.UZ**

### **1. Ustalenia funkcjonalne**

Przeznaczenie terenu: usługi zdrowia. Dom pobytu i rehabilitacji dla osób chorych wraz z zapleczem rehabilitacyjno - socjalnym.

### **2. ustalenia ekologiczne**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 70%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego w miejscu ograniczonym liniami zabudowy: 25%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych w tym druga w dachu stromym, lecz nie więcej niż 8 m do kalenicy;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację naziemnych urządzeń niezbędnych dla potrzeb rehabilitacji oraz obiektów małej architektury;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

### **4. ustalenia zasad parcelacji**

Zakazuje się podziału terenu.

### **5. ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej**

- 1) obsługa z ulicy lokalnej Z.O.4043.KD.L i drogi wewnętrznej Z.O.4049.KDW,
- 2) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

- a) mieszkania funkcyjne – 1 m.p. na 1 mieszkanie,
- b) miejsca stałego pobytu osób niepełnosprawnych – nie mniej niż 3 m.p. na 10 miejsc,
- c) usługi rehabilitacyjne dla osób niepełnosprawnych – nie mniej niż 2 m. p. na 15 miejsc.

#### **6. ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia terenu w ulicach: Z.O.4043.KD.L i Z.O.4049.KDW.

### **§48. Teren elementarny Z.O.4042.MN**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług.

#### **2. ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 70%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 8m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami stromymi minimum dwuspadowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

#### **4. ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni min. 1000m<sup>2</sup> i szerokości frontu min. 20m, pod warunkiem zachowania dostępu do drogi publicznej;
- 2) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego, zawarty w przedziale 75° – 105°.

#### **5. ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z ulicy lokalnej Z.O.4043.KD.L i drogi wewnętrznej Z.O.4047.KDW,
- 2) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – co najmniej 2 m.p. na 1 mieszkanie.

#### **6. ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia terenu w ulicach: Z.O.4043.KD.L, Z.O.4047.KDW.

### **§49. Teren elementarny Z.O.4043.KD.L**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna. Inwestycja celu publicznego.

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

Obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami,
- 2) zieleń urządzona i elementy dekoracyjne z zielenią dostosowane do kompozycji ciągu komunikacyjnego.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakaz wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną,
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających w granicach planu zmienna: od 7 do 15 m.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej**

- 1) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodniki obustronne,



- 2) na odcinku ulicy, oznaczonym na rysunku planu, dwukierunkowa ścieżka rowerowa zlokalizowana poza jezdnią lub ciąg pieszo-rowerowy,
- 3) na odcinku od skrzyżowania z ulicą Lisiej Góry do granicy między działkami nr 33/7 i 34 ulica w strefie ruchu uspokojonego.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej**

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa o średnicy 110 mm, gazowa średniego ciśnienia o średnicy 63 mm, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i modernizacji,
- 2) projektowana sieć : wodociągowa o średnicy 160 mm, gazowa średniego ciśnienia o średnicy 100 mm, kanalizacja sanitarna o średnicy 0,2 m, kanalizacja deszczowa o średnicy minimalnej 0,3 m, elektroenergetyczna kablowa 15 kV i 0,4 kV.

### **§50. Teren elementarny Z.O.4044.KD.D**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa. Inwestycja celu publicznego.

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

Obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej.

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

Zieleń urządzona i elementy dekoracyjne z zielenią dostosowane do kompozycji ciągu komunikacyjnego.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakaz wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną,
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna: od 10 do 14m, plac do zawracania.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej**

- 1) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodniki obustronne. Ulica zakończona placem do zawracania.
- 2) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego, bez wydzielania jezdni i chodników krawężnikami,
- 3) na odcinku ulicy, oznaczonym na rysunku planu, dwukierunkowa ścieżka rowerowa zlokalizowana poza jezdnią lub ciąg pieszo-rowerowy,
- 4) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej**

- 1) istniejąca sieć elektroenergetyczna, telekomunikacyjna - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i modernizacji,
- 2) projektowana sieć: wodociągowa o średnicy 110 mm, gazowa średniego ciśnienia o średnicy 100 mm, kanalizacja sanitarna o średnicy 0,2 m, kanalizacja deszczowa o średnicy minimalnej 0,3 m, elektroenergetyczna kablowa 15 kV i 0,4 kV.

### **§51. Teren elementarny Z.O.4045.KD.D**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa. Inwestycja celu publicznego.

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

Obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) orientacyjne rozwiązanie przestrzenne w obrębie terenu elementarnego pokazano linią przerywaną na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakaz wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną,
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna: od 12 do 16m, plac do zawracania o wymiarach 20×22m.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej**

- 1) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
- 2) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami,
- 3) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej**

- 1) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i modernizacji,
- 2) projektowana sieć : wodociągowa o średnicy 110 mm, gazowa średniego ciśnienia o średnicy 100 mm, kanalizacja sanitarna o średnicy 0,2 m, kanalizacja deszczowa o średnicy minimalnej 0,3 m, elektroenergetyczna kablowa 0,4 kV.

### **§52. Teren elementarny Z.O.4046.KD.D**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa. Inwestycja celu publicznego.

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

Obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej.

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

Zieleń urządzona i elementy dekoracyjne z zielenią dostosowane do kompozycji ciągu komunikacyjnego.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakaz wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających: plac do zawracania o średnicy 10m w ciągu działki nr 17 z obrębu 2012, na zakończeniu drogi zlokalizowanej poza obszarem planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej**

- 1) realizacja ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami;
- 2) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej**

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i modernizacji,
- 2) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia.

### **§53. Teren elementarny Z.O.4047.KDW**

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

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

Obowiązuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej.

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

Zieleń urządzona i elementy dekoracyjne z zielenią dostosowane do kompozycji ciągu komunikacyjnego.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakaz wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę,
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 12m, plac do zawracania 15×12,5m.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej**

- 1) przekrój drogi: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
- 2) dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego, bez wydzielania jezdni i chodników krawężnikami,
- 3) droga w strefie ruchu uspokojonego.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej**

Dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

### **§54. Teren elementarny Z.O.4048.E**

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

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

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

Dopuszcza się urządzenie dojazdu do stacji transformatorowej jako nawierzchni przepuszczalnej.

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

- 1) maksymalna wysokość stacji transformatorowej 3,5 metra, kryta dachem o nachyleniu połaci dachowych 0 – 30 stopni;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 25m<sup>2</sup>.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

Dojazd z ulicy Z.O.4043.KD.L

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Projektowana stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV.

### **§55. Teren elementarny Z.O.4049.KDW**

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

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

Obowiązuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni;
- 2) teren ogólnodostępny.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakaz wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę,
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 8m, plac do zawracania 12×13m.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) przekrój drogi: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
- 2) realizacja drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego, bez wydzielania jezdni i chodników krawężnikami,
- 3) droga w strefie ruchu uspokojonego.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

### **§56. Teren elementarny Z.O.4050.ZP**

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

Przeznaczenie terenu: zieleni urządzona.

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

- 1) obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni stanowiącego pas zieleni izolacyjnej pomiędzy parkingiem a istniejącą zabudową mieszkaniową;

2) obowiązuje wprowadzenie nasadzeń zieleni zimozielonej odpornej na zanieczyszczenia od strony zabudowy mieszkaniowej.

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

Zakazuje się zabudowy terenu.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

Dostęp do terenu przez teren Z.O.4039.KS.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Zakazuje się prowadzenia sieci inżynierskich.

**§57. Teren elementarny Z.O.4051.KD.D**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa. Inwestycja celu publicznego.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

1) zakaz wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną,

2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających: 10m, plac do zawracania 15x15m.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

1) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu. Ulica zakończona placem do zawracania.

2) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami,

3) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

1) istniejąca sieć telekomunikacyjna i napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i modernizacji,

2) projektowana sieć: wodociągowa o średnicy 110 mm, gazowa średniego ciśnienia o średnicy 100 mm, kanalizacja sanitarna o średnicy 0,2 m, kanalizacja deszczowa o średnicy minimalnej 0,3 m, elektroenergetyczna kablowa 15 kV i 0,4 kV.

**§58. Teren elementarny Z.O.4052.ZN**

**1. Ustalenia funkcjonalne**

Przeznaczenie terenu: zieleń nieurządzona, naturalna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Zakaz makroniwelacji istniejących skarp.

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

Zakazuje się zabudowy terenu.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

Dostęp do terenu z ulic dojazdowych Z.O.4044.KD.D i Z.O.4051.KD.D.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Zakazuje się prowadzenia sieci inżynierskich.

**§59. Teren elementarny Z.O.4053.MN**

**1. Ustalenia funkcjonalne**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług.

#### **2. ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 80%;
- 2) zakazuje się zmiany rzeźby terenu poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 15%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 8m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami stromymi minimum dwuspadowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

#### **4. ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni min. 2000m<sup>2</sup> i szerokości frontu min. 40m, pod warunkiem zachowania bezpośredniego dostępu do drogi publicznej;
- 2) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego, zawarty w przedziale 75° – 105°.

#### **5. ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z ulicy dojazdowej Z.O.4051.KD.D;
- 2) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – co najmniej 2 m.p. na 1 mieszkanie.

#### **6. ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia terenu w ulicy Z.O.4051.KD.D.

### **§60. Teren elementarny Z.O.4054.E**

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

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 50%.

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

- 1) maksymalna wysokość stacji transformatorowej 3,5 metra, kryta dachem o nachyleniu połaci dachowych 0 – 30 stopni;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 25m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się zabudowę na granicy terenu.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

Dojazd z ulicy Z.O.4044.KD.D

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Istniejąca stacja transformatorowa słupowa 15/0,4kV zasilana linią napowietrzną 15kV – do zachowania z dopuszczeniem przebudowy na wolnostojącą małogabarytową stację transformatorowa 15/0,4kV.

### **§61. Teren elementarny Z.O.4055.KDW**

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

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

Obowiązuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni;
- 2) teren ogólnodostępny.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakaz wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę,
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 6 m do 9,2 m.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) droga w formie ciągu pieszo-jezdnego, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami;
- 2) droga w strefie ruchu uspokojonego.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

## **Rozdział 4 Ustalenia końcowe**

### **§62.** Grunty rolne posiadające zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze:

- 1) Ministerstwo Rolnictwa znak: CZ. Od. 0601/2-13/80 z dnia 23 kwietnia 1980 r.
- 2) Wojewoda Szczeciński znak: G.r.16/7091/64/89 z dnia 10 października 1989 r.

**§63.** Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 roku (tekst jednolity Dz.U. z 2004 r. Nr 121 z późniejszymi zmianami) zmienia się przeznaczenie niniejszym planem gruntów rolnych pochodzenia mineralnego o powierzchni 10,7881 ha w tym:

- a) gruntów rolnych R o pow. 0,0186 ha
  - b) gruntów rolnych RV o pow. 5,5140 ha
  - c) gruntów rolnych RVI o pow. 4,2178 ha
  - d) użytków zielonych ŁVI o pow. 0,0072 ha
  - e) użytków zielonych Lz-PsV o pow. 0,0186 ha
- na cele określone w niniejszym planie.

**§ 64.** Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych pochodzenia mineralnego klasy RIV na cele nierolnicze Decyzją Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego w Szczecinie znak: DRW-I-EN-6080-41/06 z dnia 11.08.2006 r. o pow. 1,9657 ha w tym:

- a) RIVa – o pow. 1,2615 ha
- b) RIVb – o pow. 0,7042 ha.

**§ 65.** Zmienia się przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne Decyzją Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego w Szczecinie znak: DRW-I-EN-6140-22/06 z dnia 11.08.2006r. o pow. 5,3892 ha w tym:

- a) Ls – o pow. 3,4258 ha
- b) LsV – o pow. 1,9416 ha
- c) LsVI – o pow. 0,0218 ha.

**§66.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% z wyłączeniem terenów, dla których ustala się stawkę procentową 30%:

- a) na terenie Z.O.4036.MN
- b) na terenie Z.O.4037.MN
- c) na terenie Z.O.4042.MN

d) na terenie Z.O.4053.MN

**§67.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

**§68.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

Wiceprzewodniczący Rady Miasta Szczecin

Jan Stopyra