

## **§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: ZL.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).