

## **Rozdział 2. Przepisy szczegółowe**

### **§ 26.**

1. Uchwala się rysunek zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego **D.48**, zawarty w załączniku nr 19 oraz ustalenia szczegółowe zmiany:

#### **TEREN ELEMENTARNY D.K.06.RM**

##### **1. granice terenu elementarnego**

ul. Rymarska - droga gruntowa na północ od ul. Komety - Autostrada

##### **2. powierzchnia terenu elementarnego**

28,8 ha

##### **3. identyfikatory geodezyjne**

##### **4. identyfikatory adresowe**

ul. Kluczborska - cała; ul. Komety 1; ul. Rymarska 108÷130, 134, 134A, 148 A÷D

##### **5. ustalenia funkcjonalne**

5.1. Rezerwacja terenu dla zieleni parkowej po zakończeniu eksploatacji istniejącego wysypiska odpadów komunalnych "Klucz" 5.1.ZP. określona na rysunku planu.

5.2. Rezerwacja terenu dla usług publicznych o charakterze niekomercyjnym 5.2.U. określona na rysunku planu.

5.3. Zabudowa terenu na wschód od ul. Kluczborskiej uwarunkowana zakończeniem eksploatacji wysypiska odpadów komunalnych na terenie 5.1.ZP. określona na rysunku planu.

##### **6. ustalenia ekologiczne**

6.1. Na obszarach 6.1. określonych na rysunku planu zakaz działalności powodującej uruchomienie procesów erozyjnych, w szczególności: zamiany sadów i ogrodów na uprawy polowe, niekontrolowanej eksploatacji surowców mineralnych w strefach krawędziowych, prowadzenia uzbrojenia podziemnego w strefach potencjalnych ruchów masowych, makroniwelacji terenu.

6.2. Na terenie 6.2. określonym na rysunku planu ustalenie RM.6.1. nie obowiązuje.

6.3. Teren objęty ESZM.

6.4. Ustalenie RM.6.3. nie obowiązuje.

6.5. Zakaz wycinki wartościowego drzewostanu (w rozumieniu planu) za wyjątkiem cięć sanitarnych. Zakaz nie dotyczy przypadku gdy pojedyncze drzewo uniemożliwia spełnienie ustaleń kompozycji urbanistycznej lub ustaleń form zabudowy.

6.6. Na terenie 5.1.ZP. określonym na rysunku planu zakaz lokalizacji obiektów związanych ze stałym pobytem ludzi.

##### **7. ustalenia kompozycji urbanistycznej**

7.1. Harmonijna sylweta (w rozumieniu planu) od strony ul. Rymarskiej.

7.2. Harmonijna panorama (w rozumieniu planu) od strony Autostrady.

##### **8. ustalenia form zabudowy**

8.1. Maksymalna wysokość zabudowy (w rozumieniu planu) - 7,5 m.

8.2. Budynki kryte dachami stromymi (w rozumieniu planu).

8.3. Nowa zabudowa lokalizowana wzdłuż ul. Kluczborskiej w typie zabudowy (w rozumieniu planu) istniejącej.

8.4. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi lokalizuje się w odpowiedniej odległości od krawędzi jezdni lub wyposaża w zabezpieczenia akustyczne gwarantujące nie przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu.

8.5. Zabudowa mieszkaniowa w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych.

##### **9. inne ustalenia dóbr kultury**

- 9.1. Fragment terenu objęty strefą W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych.
- 9.2. Fragmenty terenu objęte strefą B ochrony dziedzictwa kulturowego.
- 9.3. Fragmenty terenu objęte strefą E ochrony dziedzictwa kulturowego.
- 10. ustalenia zasad parcelacji**
- 10.1. Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej - 600 m<sup>2</sup>. Ustalenie nie obowiązuje w przypadku lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej.
- 11. ustalenia planistyczne i proceduralne**
- 11.1. Ustala się tereny wymagające sporządzenia jednego wspólnego opracowania planistycznego (dla każdego obszaru oddzielnie): 11.1, 11.2, określone na rysunku planu.
- 13. ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej**
- 13.1. Elektroenergetyczne linie napowietrzne wysokiego napięcia określone na rysunku planu.
- 13.2. Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego. Inne rozwiązania sieciowe dopuszcza się pod warunkiem uzgodnienia z gestorami i władającymi gruntem. Rozwiązania indywidualne dopuszcza się jedynie pod warunkiem, że nie pogorszą one stanu środowiska.
- 16. promocja**
- 16.1. Na terenie 5.1.ZP. określonym na rysunku planu zaleca się wprowadzenie zieleni wysokiej i zagospodarowanie terenu (po rekultywacji składowiska odpadów komunalnych) na zespół zieleni osiedlowej.
- 16.2. Zaleca się wprowadzenie zieleni izolacyjnej (w rozumieniu planu) wzdłuż ul. Rymarskiej i Autostrady.
- 16.3. Zaleca się połączenie istniejących zespołów zadrzewień w ciąg osiedlowej zieleni parkowej.
- 16.4. Przed dokonaniem parcelacji zaleca się szczegółowe rozpoznanie warunków gruntowo-wodnych.
- 16.5. Zaleca się objęcie terenu elementarnego studium krajobrazowym.
- 16.6. Wzdłuż ulic i ciągów pieszych zaleca się wprowadzenie zorganizowanej zieleni wysokiej (w rozumieniu planu) o charakterze publicznym.
- 17. informacje o obiektach prawnie chronionych**
- 17.1. Teren objęty strefą ochronną Szczecińskiego Parku Krajobrazowego "Puszcza Bukowa" określoną na rysunku planu.

2. Obszar objęty zmianą D.48 położony jest w terenie elementarnym D.K.06.RM. Granice obszaru określa załącznik nr 19. Granice władania gruntami określa załącznik nr 19a.

3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany D.48 jest dostosowanie usytuowania i form nowej zabudowy do wymagań ochrony ekspozycji obszarów Międzyodrza i lewobrzeżnej części Szczecina oraz ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej (przy równoczesnym określeniu minimalnej powierzchni nowych działek budowlanych) oraz również ochrona interesów publicznych, ponadlokalnych w zakresie dóbr kultury. Uwzględniono także zmianę granic otuliny Parku Krajobrazowego „Dolina Dolnej Odry” w części informacyjnej.

4. Przedmiotem ustaleń zmiany D.48 jest zabudowa i zagospodarowanie terenu.