

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 19.

1. Uchwala się rysunek zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego **D.38**, zawarty w załączniku nr 13 oraz ustalenia szczegółowe zmiany:

TEREN ELEMENTARNY D.P.03.RE

1. **granice terenu elementarnego**
ul. Radosna - ul. Morwowa - granica lasu
2. **powierzchnia terenu elementarnego**
38,4 ha
3. **identyfikatory geodezyjne**
4. **identyfikatory adresowe**
ul. Dzika - cała; ul. Lechicka - cała; ul. Piwna 9; ul. Radosna 30÷60; ul. Zamieć - cała
5. **ustalenia funkcjonalne**
 - 5.1. Funkcję mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w formie mieszkań funkcyjnych lub na działkach spełniających ustalenie 10.1.
 - 5.2. Zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
 - 5.3. Zakaz lokalizacji obiektów produkcyjnych.
 - 5.4. Grunty komunalne niezabudowane przeznacza się wyłącznie na cele użyteczności publicznej.
 - 5.5. Funkcja dominująca (w rozumieniu planu) - rekreacja.
6. **ustalenia ekologiczne**
 - 6.1. Część terenu objęta ESZM.
 - 6.2. Poza ESZM minimalny udział powierzchni ekopozytywnych (w rozumieniu planu) - 25% powierzchni działki.
 - 6.3. Na terenie 6.3. określonym na rysunku planu nie obowiązuje ustalenie RE.6.5.
 - 6.4. Zieleń izolacyjna (w rozumieniu planu) wzdłuż zachodniej granicy rezerwatu przyrody określonej na rysunku planu (na obszarze 17.1. w terenie elementarnym D.Z.21.EL.).
 - 6.5. Zakaz makroniwelacji terenu.
7. **ustalenia kompozycji urbanistycznej**
 - 7.1. Niezakłócony widok (w rozumieniu planu) wzdłuż osi widokowej ul. Morwowej i ul. Radosnej w kierunku Doliny Odry.
 - 7.2. Harmonijna panorama (w rozumieniu planu) od strony Odry.
 - 7.3. Na obszarze 6.3. określonym na rysunku planu, nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu w odległości 25 m od granicy Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”.
8. **ustalenia form zabudowy**
 - 8.1. Na obszarze ESZM maksymalna wysokość zabudowy (w rozumieniu planu) - 7,5 m.
 - 8.3. Na obszarze ESZM budynki kryte dachami stromymi (w rozumieniu planu).
9. **inne ustalenia dóbr kultury**
 - 9.1. Fragmenty terenu objęte strefą E ochrony dziedzictwa kulturowego.
10. **ustalenia zasad parcelacji**
 - 10.1. Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki na cele mieszkaniowe - 2000 m².
11. **ustalenia planistyczne i proceduralne**
 - 11.1. Na obszarze 6.3. określonym na rysunku planu, działania inwestycyjne mogące negatywnie oddziaływać na rezerwat cisów wymagają uzgodnienia z organem ochrony przyrody na podstawie oceny oddziaływania inwestycji na środowisko.

13. ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej

- 13.1. Pompownia wody i zbiorniki wodociągowe "Zdroje I"
- 13.2. Gazociąg średniego ciśnienia o średnicy 500 mm określony na rysunku planu.
- 13.3. 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. Zaleca się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej na usługi sportowe, rekreacyjne lub turystyczne.
- 16.2. Zaleca się realizację motelu, pola namiotowego, zespołu sal sportowo-rekreacyjnych, zespołu basenów otwartych.
- 16.3. Przed podjęciem działań inwestycyjnych na terenach objętych strefą E ochrony dziedzictwa kulturowego zaleca się opracowanie studium krajobrazowego.
- 16.4. Wszelkie obiekty i urządzenia powinny być wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe.
- 16.5. Zaleca się wprowadzenie zieleni wysokiej wzdłuż Autostrady.
- 16.6. Na obszarze 16.6. określonym na rysunku planu zaleca się lokalizację inwestycji o charakterze oświatowo-wychowawczym.
- 16.7. Teren objęty preferencją dla obiektów sportu powszechnego i rekreacyjnych z zielenią towarzyszącą, ustaloną w odrębnych uchwałach Rady Miasta i Zarządu Miasta.

17. informacje o obiektach prawnie chronionych

- 17.1. Teren częściowo objęty granicami Szczecińskiego Parku Krajobrazowego "Puszcza Bukowa" określonymi na rysunku planu.
- 17.2. Teren częściowo objęty strefą ochronną Szczecińskiego Parku Krajobrazowego "Puszcza Bukowa" określoną na rysunku planu.
- 17.3. Teren częściowo objęty strefą ochronną ujęcia wody podziemnej "Zdroje" określoną na rysunku planu.
- 17.4. Pomniki przyrody ożywionej - nr rej.woj. 247/79 i 248/79.

2. Obszar objęty zmianą D.38 położony jest w terenie elementarnym D.P.03.RE. Granice obszaru określa załącznik nr 13. Granice władania gruntami określa załącznik nr 13a.

3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany D.38 jest umożliwienie zalegalizowania aktualnej funkcji mieszkaniowej w budynkach komunalnych, poszerzenie możliwości zagospodarowania terenu dla projektowanej stacji paliw oraz uzupełnienie promocji o zalecenie lokalizacji inwestycji o charakterze oświatowo-wychowawczym na wyznaczonym obszarze 16.6. Uwzględniono także zmianę granic otuliny Parku Krajobrazowego „Dolina Dolnej Odry” w części informacyjnej.

4. Przedmiotem ustaleń zmiany D.38 jest zabudowa i zagospodarowanie terenu.