

UCHWAŁA NR XV/506/20
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 25 lutego 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Sadlińskie Łęgi” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, zm. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz.1696, poz. 1716, poz. 1815) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XV/369/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 31 stycznia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Sadlińskie Łęgi” w Szczecinie oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Sadlińskie Łęgi” w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 1239,90 ha, który ograniczają:

- 1) od północy – Jezioro Dąbie poza wodami przybrzeżnymi;
- 2) od wschodu – granica administracyjna Miasta Szczecin z Gminą Goleniów, tereny rolne na zapleczu ul. Lubczyńskiej, rów melioracyjny Sadliński Rów;
- 3) od południa – tereny położone na południe od cieku Chelszcząca, południowa część Jeziora Dąbie Małe poza wodami przybrzeżnymi;
- 4) od zachodu – wschodnia część Jeziora Dąbie Małe.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek sporządzony w skali 1:2000, zwany dalej rysunkiem planu.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- 1) D.D.4101.WS,ZN - 238,96 ha;
- 2) D.D.4102.WS,ZN - 150,94 ha;
- 3) D.D.4103.ZN,WS - 80,96 ha;
- 4) D.D.4104.IT,KND - 5,81 ha;
- 5) D.D.4105.IT - 1,04 ha;
- 6) D.D.4106.WS,ZN - 3,59 ha;
- 7) D.D.4107.RU,ZN - 553,40 ha;
- 8) D.D.4108.ZL - 6,20 ha;
- 9) D.D.4109.ZN,US,O - 48,33 ha;
- 10) D.D.4110.ZN,US,UT - 4,79 ha;
- 11) D.D.4111.ZN,US,UT - 138,87 ha;
- 12) D.D.4112.U,KS - 5,22 ha;
- 13) D.D.4113.KDW - 1,79 ha.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zieleni naturalnej, urządzonej i leśnej – w tym tereny zieleni objęte formami ochrony prawnej, tereny zabudowy usługowej – w tym usług ogólnomiejskich w zakresie rekreacji i turystyki krajoznawczej, wody śródlądowe – w tym tereny turystyki wodnej, tereny komunikacji drogowej oraz tereny infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Sadlińskie Łęgi” w Szczecinie w skali 1:2000, składający się z arkuszy nr 1, nr 2, nr 3, nr 4 i nr 5 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin w skali 1:10 000 (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.) stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

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

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi Załącznik nr 4, będący integralną częścią uchwały.

Rozdział 1.

Zasady konstrukcji planu

§ 4. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie oraz różne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) D – symbol dzielnicy Prawobrzeże;
- 2) D – symbol osiedla Dąbie;
- 3) 4101 ÷ 4113 – numer terenu elementarnego w planie;
- 4) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) WS,ZN - teren wód powierzchniowych śródlądowych, teren zieleni objęty formami ochrony przyrody,
 - b) ZN,WS - teren zieleni objęty formami ochrony przyrody, teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - c) RU,ZN - teren obsługi produkcji rolniczej, teren zieleni objęty formami ochrony przyrody,
 - d) ZN,US,O - teren zieleni objęty formami ochrony przyrody, teren sportu i rekreacji (po zakończeniu odkładania urobku z prac pogłębiarskich i procesu osiadania terenu),
 - e) ZN,US,UT - teren zieleni objęty formami ochrony przyrody, teren sportu i rekreacji oraz zabudowy usług turystycznych,
 - f) U,KS - teren zabudowy usługowej i parkingu dla samochodów osobowych z miejscami postojowymi dla rowerów,
 - g) ZL - teren lasu,
 - h) KDW - teren drogi wewnętrznej,
 - i) IT - teren wału przeciwpowodziowego,
 - j) IT,KND - teren wału przeciwpowodziowego i pompowni melioracyjnej.

3. W obszarze terenu elementarnego D.D.4111.ZN,US,UT występują wydzielienia wewnętrzne, dla których ustalono szczególne zasady zagospodarowania terenu.

4. Tereny wydzieleń wewnętrznych oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście w sposób następujący:

- 1) 1,2 – numer wydzielienia wewnętrznego w terenie elementarnym;
- 2) ZL – symbol przeznaczenia terenu - las.

5. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują w granicach terenów elementarnych.

6. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) ustalenia komunikacyjne;
- 6) ustalenia inżynieryjne.

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **brzeg naturalny** – obszar przy linii brzegu kształtowany wyłącznie przez naturalne procesy środowiskowe;
- 2) **brzeg uregulowany naturalnie (brzeg o cechach naturalnych)** – obszar przy linii brzegu uregulowany z wykorzystaniem urządzeń wodnych i budowli hydrotechnicznych, zapewniający swobodną wegetację roślin w strefie brzegowej oraz swobodne przemieszczanie się zwierząt pomiędzy wodą i lądem;
- 3) **całkowita wysokość obiektów budowlanych** – w przypadku zabudowy kubaturowej oznacza wysokość budynku wraz z urządzeniami na dachu (np. kominy, wywietrzniki, kanały wentylacyjne, urządzenia klimatyzacyjne, instalacje odnawialnych źródeł energii, maszty antenowe itp.), w przypadku innych wolno stojących niekubaturowych obiektów budowlanych oznacza wysokość najwyższego punktu obiektu; całkowita wysokość obiektów budowlanych jest wyrażona w metrach nad poziom morza;
- 4) **dostęp ogólny** – dostęp do terenu (obiektu) nielimitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi (powszechny) ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, czasem dostępu, itp.;
- 5) **dostęp publiczny** – dostęp do terenu (obiektu) limitowany tylko ograniczeniami przedmiotowymi, tj. wymagający spełnienia określonych warunków o charakterze organizacyjnym lub finansowym, np. dostęp tylko w ustalonych godzinach, bilety wstępu;
- 6) **harmonijna sylweta** (widok, panorama, pierzeja) – ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;
- 7) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe i prostownikowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, punkty i stacje ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 8) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, gatunki podatne na czynniki chorobotwórcze, gatunki o małej odporności na zanieczyszczenia oraz drzewa i krzewy krótkowieczne; stanowiska tych roślin powinny być usuwane; do niepożądanych gatunków roślin zalicza się m.in.:

- a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacjowa (grochodrzew), świdośliwa kłosowa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
 - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyłaskowy, rdestowiec ostrokończysty i sachaliński;
- 9) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 10) **pas ochrony funkcyjnej** – pas terenu wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej, który zabezpiecza eksploatację linii, o szerokości uzależnionej od parametrów linii;
- 11) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych, o szerokości uzależnionej od parametrów i rodzaju sieci;
- 12) **pole odkładu urobku z prac pogłębiarskich (pole odkładu refulatu)** - wydzielony obszar przeznaczony do odkładania urobku z prac pogłębiarskich; pole może być wyposażone w urządzenia i obiekty techniczne służące: odkładaniu, odwadnianiu, oczyszczaniu lub komprimowaniu urobku i zabezpieczeniu pola; wyposażenie pola urobku z prac pogłębiarskich stanowi zagospodarowanie tymczasowe, likwidowane po zamknięciu pola i po jego ewentualnej rekultywacji lub remediacji, w zakresie niezbędnym do zagospodarowania zgodnie z docelowym przeznaczeniem terenu, o ile wymagają tego przepisy odrębne;
- 13) **powierzchnia zabudowy** (powierzchnia zabudowana) – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys pierwszej kondygnacji nadziemnej – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu pierwszej kondygnacji nadziemnej, przy czym:
- a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię 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 oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, szopy, szklarnie, altany itp.,
 - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, a także nadwieszonych części budynku powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, basenów i sztucznych oczek wodnych;
- 14) **punkt postojowy dla rekreacyjnych jednostek pływających (tzw. zakątek wodny)** – obiekt budowlany (konstrukcja) przystosowany do postoju i ewentualnego bezpiecznego noclegu załogantów rekreacyjnych jednostek pływających (np. jachtów, żaglówek, motorówek, kajaków, łodzi wiosłowych) zrealizowany i użytkowany w sposób minimalizujący antropopresję na otaczające tereny przyrodnicze; lokalizując punkt postojowy uwzględnia się walory przyrodnicze strefy brzegowej, m.in.: zmienność w czasie geometrii linii brzegu i poziomu wód powierzchniowych oraz zachowanie warunków do wegetacji roślinności brzegowej i przemieszczania się zwierząt; punkt postojowy dla rekreacyjnych jednostek pływających może składać się z następujących wybranych elementów (w zależności od potrzeb programu funkcjonalnego):

- a) pomostu cumowniczego (usytuowanego równolegle lub prostopadle do linii brzegu) z trapezowym dojściowym, zadaszonej platformy rekreacyjnej z siedziskami i stołami - lokalizowanych w pasie brzegowym, osadzonych w zależności od potrzeb na palach lub na konstrukcji pływającej,
 - b) slipu lub rynn (o konstrukcji drewnianej lub w formie kraty stalowej) do wodowania kajaków, schodów ze zjazdem dla rowerów, schodów w formie trapezu - lokalizowanych na brzegu lub np. na skarpie wału przeciwpowodziowego,
 - c) miejsca biwakowego na lądzie, wyposażonego w: zadaszone siedziska i stoły, stojaki na rowery, tymczasowy obiekt sanitarny - toaletę przenośną (typu toi toi) z osłoną, miejsce na ognisko;
- konstrukcja i cechy użytkowe punktu postojowego dla rekreacyjnych jednostek pływających muszą zapewniać bezpieczeństwo żeglugowe i nie mogą utrudniać ochrony przed powodzią;
- 15) **punkt widokowy** - obiekt budowlany (konstrukcja) przystosowany do obserwacji krajobrazu, zrealizowany i użytkowany w sposób minimalizujący antropopresję na otaczające tereny przyrodnicze; lokalizując punkt widokowy uwzględnia się walory przyrodnicze strefy brzegowej m.in.: zmienność w czasie geometrii linii brzegu i poziomu wód powierzchniowych oraz zachowanie warunków do wegetacji roślinności brzegowej i przemieszczania się zwierząt; punkt widokowy może składać się z następujących elementów (w zależności od potrzeb programu funkcjonalnego): pomostu głównego, kładek, zadaszonej platformy rekreacyjno-widokowej lub ambony, tarasu widokowego; konstrukcja i cechy użytkowe punktu widokowego nie mogą utrudniać ochrony przed powodzią;
 - 16) **strefa brzegowa** – pas lądu i wody, zabudowany lub naturalny pozbawiony zabudowy kubaturowej, o zmiennej szerokości zależnej od rzędnych terenu, pod wpływem okresowych zalewów i podtopień, w granicach lub sąsiedztwie obszaru Natura 2000;
 - 17) **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;
 - 18) **ścieżka rowerowa** – wyodrębniony w jezdni lub poza jezdnią pas przeznaczony dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy;
 - 19) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego) obejmujący: ścieżki rowerowe, drogi rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania oraz drogi wewnętrzne;
 - 20) **urobek z prac pogłębiarskich (refulat)** – mieszanina wodno – mineralna zawierająca domieszki różnych substancji, w tym osadów pochodzenia organicznego, pozyskiwana w trakcie pogłębiania (bagrowania) akwenów;
 - 21) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
 - a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
 - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
 - powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezja, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
 - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarząb, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,

- c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarwna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji stacji paliw płynnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 4) przeznaczenie terenu określone w ustaleniach szczegółowych nie ogranicza możliwości lokalizacji inżynierskich urządzeń sieciowych wraz z sieciami niezbędnymi do ich funkcjonowania, z zastrzeżeniem § 6 ust. 6 pkt 1 lit. b.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) cały obszar planu jest położony w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003, oznaczonego na rysunku planu, dla którego obowiązują zapisy planu zadań ochronnych; przy zabudowie i zmianie zagospodarowania terenu zakazuje się podejmowania działań mogących wpłynąć negatywnie na gatunki ptaków, dla których ochrony obszar ten został wyznaczony oraz pogorszyć stan ich siedlisk i stanowisk oznaczonych na rysunku planu; nie dotyczy odkładania urobku z prac pogłębiarskich w terenie elementarnym D.D.4109.ZN,US,O;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem odkładania urobku z prac pogłębiarskich w terenie elementarnym D.D.4109.ZN,US,O;
- 3) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin i zwierząt oraz ich siedlisk objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody; w odniesieniu do podlegających ochronie gatunkowej roślin i zwierząt oraz ich siedlisk, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji ustaleń planu, należy postępować zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- 4) cały obszar planu obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 5) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni, z wyjątkiem:
 - a) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
 - b) wycinki drzew gatunków niepożądanych,
 - c) wycinki związanej z prowadzeniem prac melioracyjnych,
 - d) wycinki związanej z wymogami ochrony przed powodzią na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
 - e) wycinki drzew i krzewów rosnących w korycie cieku, kanału lub rowu melioracyjnego (dno i skarpy) utrudniających swobodny przepływ wody,
 - f) wycinki drzew i krzewów w pasie ochrony funkcyjnej;
- 6) w nasadzeniach drzew i krzewów stosuje się gatunki rodzime, typowe dla danego miejsca;
- 7) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin oraz gatunków roślin niezgodnych z siedliskiem; istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych lub niezgodnych z siedliskiem należy eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi;
- 8) w strefie brzegowej Jeziora Dąbie, Jeziora Dąbie Małe oraz cieku Chelszcząca nasadzenia zieleni oraz jej urządzenie muszą nawiązywać do specyfiki siedlisk przyrodniczych oraz

stanowisk i siedlisk chronionych gatunków roślin i zwierząt występujących w tej strefie i objętych ochroną prawną;

- 9) tereny elementarne: D.D.4107.RU,ZN, D.D.4108.ZL i D.D.4109.ZN,US,O oraz części terenów elementarnych: D.D.4103.ZN,WS, D.D.4104.IT,KND, D.D.4111.ZN,US,UT i D.D.4113.KDW znajdują się na obszarze wyznaczonym do objęcia Zespołem Przyrodniczo-Krajobrazowym „Sadlińskie, Trzebuskie Łęgi, Rokiciny”, oznaczonym na rysunku planu; do chwili uchwalenia ochrony, zgodnie z ustawą o ochronie przyrody, na obszarach proponowanych do objęcia szczególnymi formami ochrony przyrody, obowiązują zakazy i nakazy stanowiące ustalenia niniejszego planu;
- 10) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących umocnień brzegu wraz z możliwością zmiany przebiegu linii brzegu Jeziora Dąbie, Jeziora Dąbie Małe oraz ciek Chelszcząca zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, wyłącznie przy spełnieniu wymogów:
 - a) prowadzenia prac w sposób umożliwiający zachowanie lub odtworzenie naturalnych warunków dla rozwoju siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków zwierząt występujących w granicach obszaru planu,
 - b) zapewnienia warunków do wykorzystania akwenu Jeziora Dąbie i Jeziora Dąbie Małe przez ptaki;
- 11) obowiązuje prowadzenie wszelkiego rodzaju konserwacji, modernizacji, zabudowy linii brzegu i budowy umocnień oraz utrzymania akwenów z zastosowaniem technik ekoinżynierii; przy umacnianiu brzegu Jeziora Dąbie, Jeziora Dąbie Małe i ciek Chelszcząca stosuje się materiały i rozwiązania konstrukcyjne budowli hydrotechnicznych, m.in.: gabiony, geosiatki, geoprefabrykaty, płotki faszynowe itp., zapewniające odnowę i umożliwiające rozwój siedlisk charakterystycznych dla zbiorowisk roślinności strefy brzegowej (nisz dla fauny specyficznej dla strefy brzegowej);
- 12) realizację przedsięwzięć ingerujących w linię brzegu, polegających m.in. na budowie, przebudowie lub remoncie punktów postojowych dla rekreacyjnych jednostek pływających, punktów widokowych, pomostów wskazanych w planie, poprzedza się inwentaryzacją przyrodniczą pod kątem występowania chronionych gatunków roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków chronionych, z dostosowaniem programu realizacyjnego do wymagań ochrony udokumentowanych wartości przyrodniczych;
- 13) zakazuje się składowania na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych odpadów (w tym mogących stanowić źródło pokarmu dla zwierząt, szczególnie ptaków) oraz materiałów i produktów pyłących lub zawierających substancje stwarzające szczególne zagrożenie dla środowiska; ustalenie nie dotyczy odkładania urobku z prac pogłębiarskich w terenie elementarnym D.D.4109.ZN,US,O;
- 14) zakazuje się ujmowania wód w kanał zamknięty lub uniemożliwiający swobodną infiltrację wód do gruntu, likwidacji, zmniejszenia przepustowości oraz przegradzania cieków naturalnych, kanałów i rowów melioracyjnych, przy czym dopuszcza się:
 - a) przekraczanie cieków, kanałów i rowów melioracyjnych poprzez budowę przepustów, kładek lub mostów,
 - b) umocnienie, konserwację, regulację brzegu oraz budowę lub odtworzenie kanałów i rowów melioracyjnych w nowej lokalizacji;
- 15) ustalenia dotyczące wielkości minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego nie dotyczą działek wydzielonych dla inżynierskich urządzeń sieciowych oraz działek gruntu stanowiących dojścia i dojazdy do działek budowlanych i obiektów budowlanych w granicach terenu elementarnego.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy ogranicza obszar sytuowania wszystkich budynków na działce budowlanej w przyziemiu i pierwszej kondygnacji nadziemnej, włącznie z budynkami gospodarczymi, garażami, altanami, wiatami i innymi obiektami towarzyszącymi o charakterze stałym lub tymczasowym;
- 2) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania niekubaturowych obiektów budowlanych, w tym:
 - a) inżynierskich urządzeń sieciowych,
 - b) urządzeń turystycznych, stanowisk obserwacyjnych ptaków, wież i platform widokowych, zadaszeń itp.;
- 3) część obszaru planu jest położona w zasięgu powierzchni ograniczających Lotniska Szczecin-Dąbie; obowiązują limity wysokości zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniające dopuszczalną całkowitą wysokość obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej Lotniska Szczecin-Dąbie;
- 4) zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego;
- 5) część obszaru planu jest położona w granicach oznaczonego na rysunku planu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych; w strefach brzegowych Jeziora Dąbie, Jeziora Dąbie Małe i ciekłu Chelszcząca (w terenach elementarnych D.D.4103.ZN,WS i D.D.4106.WS,ZN) oraz na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oznaczonym na rysunku planu w terenie elementarnym D.D.4111.ZN,US,UT zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych oraz zmiany ukształtowania terenu w sposób ograniczający zarządzanie ryzykiem powodziowym, w tym przepływ wód powodziowych; ustalenie nie dotyczy realizacji i utrzymywania obiektów służących gospodarce wodnej, robót związanych z regulacją i utrzymywaniem wód Jeziora Dąbie, Jeziora Dąbie Małe i ciekłu Chelszcząca oraz realizacji umocnień brzegu i związanego z nimi podwyższenia terenu;
- 6) większość obszaru planu znajduje się na terenie narażonym na ryzyko zalania w przypadku przerwania wału przeciwpowodziowego; nakazuje się:
 - a) przy realizacji nowej zabudowy o charakterze stałym w terenach elementarnych D.D.4110.ZN,US,UT i D.D.4111.ZN,US,UT (w rejonie ul. Jeziornej) podwyższenie terenu co najmniej do poziomu rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% i wyniesienie poziomu posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków na poziom co najmniej 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%; dla nowych obiektów budowlanych obowiązuje zastosowanie rozwiązań i technologii stanowiących odpowiednie zabezpieczenie przed powodzią do wysokości co najmniej 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% oraz konstrukcji minimalizujących zagrożenie utraty stateczności w przypadku powodzi,
 - b) wyniesienie poziomu nawierzchni dojazdów i dojść powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%,
 - c) zabezpieczenie podwyższonego terenu przed rozmyciem;
- 7) na obszarze wałów przeciwpowodziowych w terenach elementarnych D.D.4104.IT,KND i D.D.4105.IT oraz na obszarze w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 8) ustala się strefę E ochrony ekspozycji panoramy terenów przybrzeżnych, o granicy oznaczonej na rysunku planu, obejmującą tereny elementarne: D.D.4101.WS,ZN, D.D.4102.WS,ZN, D.D.4103.ZN,WS, D.D.4104.IT,KND, D.D.4109.ZN,US,O, D.D.4110.ZN,US,UT, D.D.4113.KDW oraz część terenu elementarnego D.D.4107.RU,ZN, w granicach której zakazuje się wprowadzania przegród widokowych oraz ustala się niezakłócone widoki z punktów widokowych, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;

obowiązuje utrzymanie i uczynienie charakterystycznych cech krajobrazu i powiązań widokowych:

- a) od strony akwenu Jeziora Dąbie i Jeziora Dąbie Małe na harmonijną panoramę terenów przybrzeżnych oraz Trzebuskich, Sadlińskich Łęgów i Rokicin,
 - b) od strony lądu (w tym z punktów widokowych) w kierunku naturalnego krajobrazu jeziora wraz z terenami przybrzeżnymi oraz w kierunku lewobrzeżnej części miasta;
- 9) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu z wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu dopuszczonego w ustaleniach szczegółowych;
- 10) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych:
- a) wolno stojących; ustalenie nie dotyczy wolno stojących nośników oznakowania, informacji turystycznej i edukacyjno-przyrodniczej,
 - b) wbudowanych; ustalenie nie dotyczy terenów elementarnych D.D.4110.ZN,US,UT, D.D.4111.ZN,US,UT i D.D.4112.U,KS, gdzie w każdym terenie dopuszcza się wbudowanie jednej tablicy reklamowej o powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 9 m²,
 - c) emitujących pulsujące światło;
- 11) zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych pręseł żelbetowych oraz z muru pełnego; dopuszcza się grodzenie terenu wyłącznie w sposób umożliwiający swobodną migrację małych zwierząt dziko występujących (np. poprzez zastosowanie w przyziemiu ażurowych elementów ogrodzeniowych lub montaż ogrodzenia odpowiednio wysoko nad powierzchnią terenu);
- 12) wzdłuż cieku Chelszcząca oraz wzdłuż kanałów i rowów melioracyjnych zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do cieku, kanału lub rowu;
- 13) ustala się pas ochrony funkcyjnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN o szerokości 12 m (po 6 m z każdej strony od osi linii), oznaczony na rysunku planu;
- 14) w pasie ochrony funkcyjnej i na trasach kablowych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
- a) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów,
 - b) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów;
- 15) ustala się pas techniczny o szerokości:
- a) 1 m (po 0,5 m z każdej strony od osi) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
 - b) 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 16) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) zakazuje się w pasie technicznym: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 18) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych;

19) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dla terenów elementarnych: D.D.4103.ZN,WS, D.D.4104.IT,KND, D.D.4105.IT, D.D.4107.RU,ZN, D.D.4109.ZN,US,O, D.D.4110.ZN,US,UT, D.D.4111.ZN,US,UT, D.D.4112.U,KS dopuszcza się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki wzdłuż drogi publicznej oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego;
- 3) dla nieokreślonych w planie liniami rozgraniczającymi terenów przeznaczonych dla urządzeń infrastruktury technicznej ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących i nowych dróg publicznych i wewnętrznych, połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym z ul. Lubczyńską i ul. Goleniowską poprzez ul. Jeziorną i jej przedłużenie w obszarze planu (D.D.4113.KDW);
- 3) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 6 – umieszczenie na terenie inwestycji odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją inwestycji;
- 4) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

L.p.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
		1	2	3
1.	Hotele, pensjonaty	1 mp/4 miejsca hotelowe	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp	1 mp/50 miejsc hotelowych
2.	Motele	1 mp/1 pokój	1 mp/100 pokoi, lecz nie mniej niż 1 mp	nie określa się
3.	Pola kempingowe	1 mp/1 stanowisko obozowania	nie określa się	nie określa się
4.	Schroniska młodzieżowe	1 mp/10 łóżek	1 mp/1 obiekt	1 mp/5 łóżek
5.	Obiekty handlowe	1 mp/40 m ² powierzchni sprzedaży	1 mp/500 m ² powierzchni sprzedaży	1 mp/100 m ² powierzchni sprzedaży
6.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	1 mp/50 m ² pow. użytkowej*	1 mp/obiekt	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*

7.	Restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1 mp/5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/50 m ² pow. całkowitej
8.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	1 mp/5 osób korzystających jednocześnie	1 mp/50 osób korzystających jednocześnie	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie
9.	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo rekreacyjne	1 mp/5 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie
10.	Korty tenisowe	4 mp/kort i 1 mp/10 widzów	1 mp/1 kort	1 mp/100 miejsc
11.	Usługi pozostałe	1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*

* do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów itp.

- 5) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 1 i 2;
- 6) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe oznaczone w pkt 3 nie obowiązują w przypadku:
 - a) budowy, przebudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
 - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne itp.),
 - c) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych, przy czym:
 - a) linie rozgraniczające wyznaczonego w planie terenu drogi wewnętrznej stanowią korytarz infrastruktury technicznej, w którym mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 18;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z nowych sieci wodociągowych zasilanych z magistral wodociągowych i głównych sieci rozdzielczych w ulicach poza obszarem planu: Lubczyńskiej, Szybowcowej; dopuszcza się lokalizację powierzchniowego ujęcia wody w terenie D.D.4102.WS,ZN;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o obronie cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się nową kanalizacją sanitarną poza obszar planu;

- 5) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych, ze szczelnym włazem wyprowadzonym powyżej rzędnej wody powodziowej o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się kanalizacją deszczową, do rowów melioracyjnych lub cieków Chęlszcząca po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;
- 7) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych;
- 8) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do cieków, rowów melioracyjnych lub kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 9) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych;
- 10) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej, cieków lub rowów melioracyjnych po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 11) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, odtworzenie drenażu melioracyjnego i podłączenie do kanalizacji deszczowej, cieków lub rowów melioracyjnych;
- 12) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu;
- 13) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez nowe sieci cieplne zlokalizowane poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci cieplnej zgodnie z pkt 1 oraz w terenach zabudowy usługowej pomiędzy linią zabudowy a linią regulacyjną ulic;
- 14) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:
 - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo ciekłe lub gaz,
 - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii;
- 15) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 16) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 17) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) dopuszcza się zastosowanie tymczasowych rozwiązań, w zakresie sieci i urządzeń inżynierskich, na potrzeby tymczasowych obiektów budowlanych i tymczasowego zagospodarowania terenu dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych;

- 20) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego;
- 21) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
- 22) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 mm, sieć gazowa - 25 mm, sieć ciepłota - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m;
- 23) na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny D.D.4101.WS,ZN

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe (przybrzeżna część Jeziora Dąbie), zieleni objęta formami ochrony przyrody.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie chronionego siedliska przyrodniczego: starorzecza i inne naturalne, eutroficzne zbiorniki wodne (kod siedliska 3150), oznaczonego na rysunku planu oraz stanowisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie;
- 3) obowiązuje brzeg naturalny.

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

- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i remont wyłącznie budowli i urządzeń:
 - a) nawigacyjnych,
 - b) turystycznych (m.in. pomosty do cumowania - związane z zagospodarowaniem punktu postojowego dla rekreacyjnych jednostek pływających lub punktu widokowego),
 - c) służących ochronie przed powodzią,
 - d) służących ochronie przyrody;
- 2) zakazuje się zmiany zagospodarowania terenu na potrzeby sportów motorowodnych;
- 3) teren obejmuje się strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa terenu z ul. Jeziornej lub ul. Lubczyńskiej przez tereny położone w obszarze lub poza obszarem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

Dopuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych i urządzeń wodnych.

§ 8. Teren elementarny D.D.4102.WS,ZN

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe (wschodnia część Jeziora Dąbie Małe), zieleń objęta formami ochrony przyrody.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie chronionego siedliska przyrodniczego: starorzecza i inne naturalne, eutroficzne zbiorniki wodne (kod siedliska 3150), oznaczonego na rysunku planu oraz stanowisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie;
- 3) obowiązuje brzeg naturalny.

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

- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i remont wyłącznie budowli i urządzeń:
 - a) nawigacyjnych,
 - b) turystycznych (m.in. pomosty do cumowania - związane z zagospodarowaniem punktu postojowego dla rekreacyjnych jednostek pływających lub punktu widokowego),
 - c) służących ochronie przed powodzią,
 - d) służących ochronie przyrody;
- 2) zakazuje się zmiany zagospodarowania terenu na potrzeby sportów motorowodnych;
- 3) teren obejmuje się strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa terenu z ul. Jeziornej lub ul. Lubczyńskiej przez tereny położone w obszarze lub poza obszarem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych i urządzeń wodnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację powierzchniowego ujęcia wody wraz z siecią wodociągową i sieciami elektroenergetycznymi nn.

§ 9. Teren elementarny D.D.4103.ZN,WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zieleń objęta formami ochrony przyrody, wody powierzchniowe śródlądowe (przybrzeżna część Jeziora Dąbie i Jeziora Dąbie Małe).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie chronionych siedlisk przyrodniczych: starorzecza i inne naturalne, eutroficzne zbiorniki wodne (kod siedliska 3150) i łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (kod siedliska 91E0), oznaczonych na rysunku planu oraz stanowisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 95%;

- 4) ustala się brzeg naturalny; dopuszcza się brzeg uregulowany naturalnie (umocnienie brzegu Jeziora Dąbie i Jeziora Dąbie Małe wraz z możliwością zmiany przebiegu linii brzegu) wyłącznie w rejonach punktów postojowych dla rekreacyjnych jednostek pływających (tzw. zakątków wodnych) i punktów widokowych, na odcinkach o długości do 20 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 10 i 11;
- 5) zakazuje się likwidacji trzcinowisk i szuwarów;
- 6) przy zmianie zagospodarowania terenu dopuszczonej w ust. 3 pkt 1 zakazuje się naruszania systemów korzeniowych drzew;
- 7) poza fragmentem terenu przy ujściu cieku Chelszcząca wyznacza się obszar do objęcia Zespołem Przyrodniczo-Krajobrazowym „Trzebuskie, Sadlińskie Łęgi, Rokiciny”, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) zakazuje się zabudowy i zmiany zagospodarowania terenu za wyjątkiem realizacji:
 - a) nie więcej niż pięciu punktów postojowych dla rekreacyjnych jednostek pływających (tzw. zakątków wodnych), złożonych z wybranych elementów w zależności od potrzeb programu funkcjonalnego zgodnie z § 5 pkt 14, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu,
 - b) punktów widokowych na panoramę Jeziora Dąbie, Jeziora Dąbie Małe i terenów przybrzeżnych w miejscach naturalnej ekspozycji krajobrazu, złożonych z wybranych elementów w zależności od potrzeb programu funkcjonalnego zgodnie z § 5 pkt 15, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu,
 - c) obiektów służących gospodarce wodnej i ochronie przed powodzią, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) zakazuje się zmiany zagospodarowania terenu na potrzeby sportów motorowodnych;
- 3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych stanowiących wyposażenie punktów postojowych dla rekreacyjnych jednostek pływających (tzw. zakątków wodnych) oraz punktów widokowych: 4,5 m;
- 4) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 46 m n.p.m.;
- 5) dopuszcza się realizację lekkich pomostów o długości do 10 m od linii brzegu jeziora i promów wędkarskich (ruchomych platform pływających), z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 10 i 11;
- 6) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 5 i 7;
- 7) teren obejmuje się strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu; zakazuje się realizacji obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu o formach kontrastujących i zakłócających harmonijną kompozycję krajobrazu naturalnego - nakazuje się stosowanie neutralnej kolorystyki zharmonizowanej z naturalnym otoczeniem.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ul. Jeziornej lub ul. Lubczyńskiej przez tereny położone w obszarze lub poza obszarem planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych i urządzeń wodnych;

- 2) dopuszcza się realizację sieci wodociągowej i sieci elektroenergetycznych nn.

§ 10. Teren elementarny D.D.4104.IT,KND

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: wał przeciwpowodziowy, pompownia melioracyjna;
- 2) dopuszcza się realizację drogi rowerowej i przybrzeżnej infrastruktury turystycznej, zgodnych z ust. 3 pkt 2.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zabudowie i zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie występujących w bezpośrednim sąsiedztwie terenu elementarnego chronionych siedlisk przyrodniczych: łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (kod siedliska 91E0), oznaczonych na rysunku planu oraz stanowisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 4) poza powierzchniami utwardzonymi ustala się zagospodarowanie terenu zielenią niską, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 6,7,8;
- 5) poza fragmentem terenu przy ujściu cieku Chęlszcząca wyznacza się obszar do objęcia Zespołem Przyrodniczo-Krajobrazowym „Trzebuskie, Sadlińskie Łęgi, Rokiciny”, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) zakazuje się zabudowy i zmiany zagospodarowania terenu za wyjątkiem:
- a) rozbudowy i przebudowy istniejącego budynku pompowni melioracyjnej,
 - b) realizacji drogi rowerowej wzdłuż korony wału przeciwpowodziowego,
 - c) budowy slipów (rynien) do wodowania kajaków, schodów ze zjazdem dla rowerów, schodów w formie trapów dojściowych do pomostów cumowniczych (lokalizowanych w terenie elementarnym D.D.4103.ZN,WS), realizowanych jako elementy punktów postojowych dla rekreacyjnych jednostek pływających, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu,
 - d) realizacji punktów widokowych, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu,
 - e) realizacji ażurowego ogrodzenia terenu pompowni melioracyjnej, umożliwiającego migrację zwierząt,
 - f) realizacji obiektów służących gospodarce wodnej i ochronie przed powodzią, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) poza przebiegiem drogi rowerowej i terenem pompowni melioracyjnej zakazuje się utwardzania powierzchni terenu z zastosowaniem nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 4) zakazuje się wszelkich działań pogarszających bezpieczeństwo powodziowe: szczelność, wysokość i stabilność wału przeciwpowodziowego;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej pompowni melioracyjnej: 30%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej pompowni melioracyjnej od 0,1 do 0,6;

- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 8) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 46 m n.p.m.;
- 9) budynek pompowni melioracyjnej kryje się dachem o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 10) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe wyłącznie zgodne z przeznaczeniem terenu określonym w ust. 1;
- 11) teren obejmuje się strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu; zakazuje się realizacji obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu o formach kontrastujących i zakłócających harmonijną kompozycję krajobrazu naturalnego - nakazuje się stosowanie neutralnej kolorystyki zharmonizowanej z naturalnym otoczeniem.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ul. Jeziornej lub ul. Lubczyńskiej przez tereny położone w obszarze lub poza obszarem planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.4104.IT,KND, D.D.4107.RU,ZN;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont pompowni melioracyjnej i stacji transformatorowej SN/nn oraz zmianę sposobu zasilania stacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektorów melioracyjnych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN i budowę jako sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont wału przeciwpowodziowego;
- 6) dopuszcza się realizację sieci i lokalizację inżynierskich urządzeń sieciowych, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 4.

§ 11. Teren elementarny D.D.4105.IT

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: wał przeciwpowodziowy;
- 2) dopuszcza się realizację drogi rowerowej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zabudowie i zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 3) poza powierzchniami utwardzonymi ustala się zagospodarowanie terenu zielenią niską, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 6,7,8.

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

- 1) zakazuje się zabudowy i zmiany zagospodarowania terenu za wyjątkiem realizacji:
 - a) drogi rowerowej wzdłuż korony wału przeciwpowodziowego,

- b) obiektów służących gospodarce wodnej i ochronie przed powodzią, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) zakazuje się wszelkich działań pogarszających szczelność i stabilność wału przeciwpowodziowego;
- 3) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 46 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ul. Jeziornej lub ul. Lubczyńskiej przez tereny położone w obszarze lub poza obszarem planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

6. Ustalenia inżynierskie:

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont wału przeciwpowodziowego.

§ 12. Teren elementarny D.D.4106.WS,ZN

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe (ciek Chęlszcząca), zieleń objęta formami ochrony przyrody.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) zakazuje się przegradzania cieku oraz ujmowania wód w kanał zamknięty lub uniemożliwiający swobodną infiltrację wód do gruntu;
- 3) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących umocnień brzegu cieku wraz z możliwością zmiany przebiegu linii brzegu zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 10 lit. a i 11;
- 4) nakazuje się zachowanie i utrzymanie wiklin i zarośli występujących w korycie cieku, z wyjątkiem niezbędnej wycinki dokonywanej w związku z pracami utrzymaniowymi cieku;
- 5) obowiązuje brzeg uregulowany naturalnie.

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

- 1) zakazuje się zabudowy i zmiany zagospodarowania terenu za wyjątkiem:
 - a) kładki nad ciekiem na przedłużeniu ul. Kraszewskiego (ulica poza obszarem planu), umożliwiającej piesze i rowerowe połączenie terenów po obu stronach cieku,
 - b) obiektów służących gospodarce wodnej i ochronie przed powodzią, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) nakazuje się zachowanie swobodnego dostępu do brzegów cieku;
- 3) kładkę nad ciekiem realizuje się z uwzględnieniem wymogów:
 - a) zachowania przekroju wymaganego dla swobodnego przepływu wód,
 - b) zachowania pasów terenu na obu brzegach cieku o minimalnej szerokości 0,8 m, umożliwiających swobodne przemieszczanie drobnej fauny lądowej;
- 4) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 5 i 7.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ul. Jeziornej lub ul. Lubczyńskiej przez tereny położone w obszarze lub poza obszarem planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN i budowę jako sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 2) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej.

§ 13. Teren elementarny D.D.4107.RU,ZN

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: obsługa produkcji rolniczej (gospodarki łąkarskiej lub hodowlanej), zieleń objęta formami ochrony przyrody.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zabudowie i zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie chronionych siedlisk przyrodniczych: łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (kod siedliska 91E0), oznaczonych na rysunku planu oraz stanowisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 95%;
- 4) nakazuje się przywracanie i utrzymywanie właściwego składu gatunkowego ekosystemu łąkowego poprzez okresowe koszenie łąk lub wypas zwierząt;
- 5) teren położony na obszarze występowania siedlisk i gatunków ptaków bezpośrednio uzależnionych od wody; nakazuje się zachowanie naturalnego ekosystemu wodno-błotnego poprzez utrzymanie wilgotnych i podmokłych łąk;
- 6) nakazuje się zachowanie i utrzymanie występujących wiklin, z wyjątkiem niezbędnej wycinki służącej zachowaniu właściwego stanu technicznego rowów melioracyjnych;
- 7) dopuszcza się umocnienie, konserwację i regulację brzegu kanałów i rowów melioracyjnych wyłącznie z zastosowaniem materiałów naturalnych typu: faszyna, drewno itp.;
- 8) na całym obszarze terenu elementarnego wyznacza się obszar do objęcia Zespołem Przyrodniczo-Krajobrazowym „Trzebuskie, Sadlińskie Łęgi, Rokiciny”, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami kubaturowymi, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) zakazuje się zmiany sposobu zagospodarowania powierzchni obszarów łąkowych poprzez ich zadrzewianie lub zaorywanie;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 4) na obszarach ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się realizację tymczasowej zabudowy do obsługi produkcji rolniczej (łąkarskiej lub hodowlanej) wyłącznie w formie tymczasowych (niepołączonych trwale z gruntem) obiektów budowlanych: wiat magazynowych, przekryć namiotowych, obiektów kontenerowych itp.;

- 5) poza zabudową (na obszarach zabudowy ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy) i zagospodarowaniem terenu o funkcji zgodnej z ust. 1, dopuszcza się realizację wyłącznie:
- a) niekubaturowych urządzeń turystycznych, np.: wież i platform widokowych, stanowisk obserwacyjnych ptaków, stołów i siedzisk, zadaszeń,
 - b) na działce nr 4 z obrębu 4606 - zagospodarowania terenu w formie stawów rybnych i grobli stawowych,
 - c) terenowych ścieżek pieszych (tras edukacji ekologicznej),
 - d) ogrodzeń terenu wyłącznie z elementów ażurowych (typu lekkiego), zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 8,
 - e) dojazdu do obsługi pompowni melioracyjnej w terenie elementarnym D.D.4104.IT,KND,
 - f) sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych, zgodnie z ust. 6;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,3%;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 0,003;
- 8) maksymalna wysokość tymczasowych obiektów budowlanych: 10 m;
- 9) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 46 m n.p.m.;
- 10) tymczasowe obiekty budowlane kryje się dachami jednospadowymi lub dwuspadowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nieprzekraczającym 25°;
- 11) dopuszcza się realizację terenowych ścieżek pieszych wyłącznie o nawierzchni przepuszczalnej, o szerokości do 1,5 m i o przebiegu najmniej ingerującym w środowisko biotyczne;
- 12) usytuowanie urządzeń turystycznych i stanowisk obserwacyjnych ptaków dopuszcza się wyłącznie w pobliżu ścieżek pieszych;
- 13) część terenu obejmuje się strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu; zakazuje się realizacji obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu ograniczających widoki na szeroką panoramę Jeziora Dąbie, Jeziora Dąbie Małe, terenów przybrzeżnych oraz Trzebuskich, Sadlińskich Łęgów i Rokicin; teren jest eksponowany ze strefy E – przy realizacji tymczasowych obiektów budowlanych nakazuje się stosowanie neutralnej kolorystyki, nie kontrastującej z otoczeniem.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa terenu z ul. Jeziornej lub ul. Lubczyńskiej przez tereny położone w obszarze lub poza obszarem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.4113.KDW, D.D.4107.RU,ZN lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN i budowę jako sieci kablowych w nowej lokalizacji.

§ 14. Teren elementarny D.D.4108.ZL

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: las.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej;
- 3) dopuszcza się umocnienie, konserwację i regulację brzegów rowu melioracyjnego z zastosowaniem materiałów naturalnych typu: faszyna, drewno itp.;
- 4) na całym obszarze terenu elementarnego wyznacza się obszar do objęcia Zespołem Przyrodniczo-Krajobrazowym „Trzebuskie, Sadlińskie Łęgi, Rokiciny”, oznaczony na rysunku planu.

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

Maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 46 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ul. Jeziornej lub ul. Lubczyńskiej przez tereny położone w obszarze lub poza obszarem planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

6. Ustalenia inżynierskie:

Obowiązują ustalenia § 6 ust. 6.

§ 15. Teren elementarny D.D.4109.ZN,US,O

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń objęta formami ochrony przyrody, sport i rekreacja;
- 2) na południowej części terenu, przylegającej do granic terenów elementarnych: D.D.4104.IT,KND, D.D.4110.ZN,US,UT i D.D.4113.KDW oraz przebiegu ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego na rysunku planu, dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe: pole odkładu urobku z prac pogłębiarskich wraz z niezbędnymi obiektami budowlanymi i urządzeniami technicznymi na potrzeby odkładania urobku z prac pogłębiarskich; dopuszcza się tymczasowe zajęcie pozostałej północnej części terenu elementarnego na potrzeby odkładania urobku z prac pogłębiarskich wyłącznie po wykorzystaniu (wypełnieniu urobkiem) powierzchni południowej części terenu;
- 3) po zakończeniu odkładania urobku z prac pogłębiarskich i procesu osiadania terenu dopuszcza się realizację:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowanie terenu związane z organizacją okolicznościowych lub sezonowych plenerowych imprez rekreacyjnych, sportowych, turystycznych, edukacyjnych lub kulturalnych, jak np. inscenizacje historyczne, ekspozycje i wystawy plenerowe, spektakle artystyczne, spotkania informacyjno-edukacyjne, wyłącznie w granicach obszaru zabudowy wyznaczonego w sąsiedztwie terenu D.D.4113.KDW, oznaczonego na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - b) ciągu pieszo-rowerowego,
 - c) pola golfowego.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu;
- 2) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie chronionych siedlisk przyrodniczych: łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (kod siedliska 91E0), oznaczonych na rysunku planu oraz stanowisk gatunków roślin i zwierząt podlegających

ochronie - z wyłączeniem działań koniecznych do realizacji pola odkładu urobku z prac pogłębiarskich;

- 3) podczas wykonywania prac związanych z retencjonowaniem urobku z prac pogłębiarskich nakazuje się podjęcie działań minimalizujących skutki oddziaływania przedsięwzięcia na siedliska ptaków, dla których wyznaczony został obszar Natura 2000;
- 4) teren położony na obszarze występowania siedlisk i gatunków ptaków bezpośrednio uzależnionych od wody; nakazuje się zachowanie naturalnego ekosystemu wodno-błotnego poprzez utrzymanie wilgotnych i podmokłych łąk, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 60%;
- 6) na całym obszarze terenu elementarnego wyznacza się obszar do objęcia Zespołem Przyrodniczo-Krajobrazowym „Trzebuskie, Sadlińskie Łęgi, Rokiciny”, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami kubaturowymi, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. a;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) ustala się ciąg pieszo-rowerowy, o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu – realizacja ciągu po zakończeniu odkładania urobku z prac pogłębiarskich i procesu osiadania terenu;
- 4) poza zagospodarowaniem terenu o funkcji zgodnej z ust. 1 dopuszcza się realizację wyłącznie:
 - a) zabudowy tymczasowej (na obszarze zabudowy ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy), związanej z organizacją imprez plenerowych okolicznościowych lub sezonowych, wyłącznie w formie tymczasowych (niepołączonych trwale z gruntem) obiektów budowlanych: kiosków, pawilonów, wiat, podestów, barakowozów, przekryć namiotowych, powłok pneumatycznych, obiektów kontenerowych itp. oraz lokalizację tymczasowych obiektów sanitarnych (toalet przenośnych typu toi toi),
 - b) jednego ogrodzonego miejsca biwakowego wyposażonego w: zadaszone siedziska i stoły, stojaki na rowery, toaletę przenośną (typu toi toi) z osłoną, miejsce na ognisko, tablice informacyjne, realizowanego jako element punktu postojowego dla rekreacyjnych jednostek pływających, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu,
 - c) niekubaturowych urządzeń turystycznych, np.: wież i platform widokowych, stanowisk obserwacyjnych ptaków, stołów i siedzisk, zadaszeń, kładek (pomostów),
 - d) terenowych ścieżek pieszych (tras edukacji ekologicznej),
 - e) ogrodzeń terenu wyłącznie z elementów ażurowych (typu lekkiego), zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 8,
 - f) sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych, zgodnie z ust. 6,
 - g) niekubaturowych elementów wyposażenia pola golfowego;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 2%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 0,02;
- 7) maksymalna wysokość tymczasowych obiektów budowlanych: 10 m;
- 8) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 46 m n.p.m.;
- 9) tymczasowe obiekty budowlane kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 10) dopuszcza się realizację ciągu pieszo-rowerowego wyłącznie: o szerokości do 2 m, gruntowego o nawierzchni utwardzonej i przepuszczalnej lub w formie kładki nadwieszanej

nad terenem (pomostu), przy czym ciąg pieszo-rowerowy realizowany w formie kładki musi zapewniać możliwość wegetacji roślin i przemieszczania się zwierząt, a przy realizacji ciągu pieszo-rowerowego gruntowego zakazuje się podniesienia poziomu terenu o więcej niż 0,2 m;

- 11) dopuszcza się realizację terenowych ścieżek pieszych wyłącznie o nawierzchni przepuszczalnej, o szerokości do 1,5 m i o przebiegu najmniej ingerującym w środowisko biotyczne;
- 12) usytuowanie urządzeń turystycznych i stanowisk obserwacyjnych ptaków dopuszcza się wyłącznie w pobliżu ciągu pieszo-rowerowego lub ścieżek pieszych;
- 13) teren obejmuje się strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu; zakazuje się realizacji obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu o formach kontrastujących i zakłócających harmonijną kompozycję krajobrazu naturalnego - nakazuje się stosowanie neutralnej kolorystyki zharmonizowanej z otaczającą zielenią naturalną; ustalenie nie dotyczy zagospodarowania tymczasowego na potrzeby odkładania urobku z prac pogłębiarskich.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z drogi wewnętrznej D.D.4113.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.4113.KDW, D.D.4009.ZN,US,O lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się realizację sieci wodociągowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 16. Teren elementarny D.D.4110.ZN,US,UT

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń objęta formami ochrony przyrody, sport i rekreacja, zabudowa usług turystycznych (m.in. obiekty hotelarskie, pole kempingowe itp.);
- 2) dopuszcza się usługi uzupełniające w zakresie:
 - a) handlu - wyłącznie jako towarzyszące usługom turystycznym, w lokalach o powierzchni sprzedaży do 50 m²,
 - b) gastronomii,
 - c) działalności usługowej związanej z obsługą rekreacji i turystyki w sąsiedztwie akwenów żeglownych,
 - d) wypożyczania lub przechowywania sprzętu rekreacyjnego i turystycznego,
 - e) proekologicznej działalności naukowej i oświatowo-dydaktycznej (np. obserwacja ptaków).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zabudowie i zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie stanowisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 60%.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) na obszarze ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy, poza realizacją zabudowy stałej, dopuszcza się realizację tymczasowej zabudowy usług turystycznych w formie tymczasowych obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem (kontenerów, pawilonów, wiat, barakowozów, przekryć namiotowych, powłok pneumatycznych itp.);
- 3) poza zabudową stałą lub tymczasowymi obiektami budowlanymi lokalizowanymi na obszarze zabudowy (ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy) i zagospodarowaniem terenu o funkcji zgodnej z ust. 1, dopuszcza się realizację wyłącznie:
 - a) jednego ogrodzonego miejsca biwakowego wyposażonego w: zadaszone siedziska i stoły, stojaki na rowery, toaletę przenośną (typu toi toi) z osłoną, tablice informacyjne, realizowanych jako elementy punktu postojowego dla rekreacyjnych jednostek pływających lokalizowanego częściowo w rejonie ujścia ciekłu Chęlszcząca poza obszarem planu (tzw. zakątka wodnego), o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu,
 - b) niekubaturowych urządzeń turystycznych, np.: wież i platform widokowych, stanowisk obserwacyjnych ptaków, stołów i siedzisk, zadaszeń,
 - c) terenowych ścieżek pieszych (tras edukacji ekologicznej),
 - d) ogrodzeń terenu wyłącznie z elementów ażurowych (typu lekkiego), zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 8,
 - e) sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych (w tym stacji transformatorowej) zgodnie z ust. 6;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 20%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 0,40;
- 6) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy stałej i tymczasowych obiektów budowlanych realizowanych poza miejscem biwakowym: 9,5 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 pkt 4 lit. b,
 - b) obiektów budowlanych stanowiących wyposażenie miejsca biwakowego: 4,5 m;
- 7) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 46 m n.p.m.;
- 8) budynki i tymczasowe obiekty budowlane kryje się dachami jednospadowymi lub wielospadowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nieprzekraczającym 25°;
- 9) dopuszcza się realizację terenowych ścieżek pieszych wyłącznie o nawierzchni przepuszczalnej, o szerokości do 1,5 m i o przebiegu najmniej ingerującym w środowisko biotyczne;
- 10) usytuowanie urządzeń turystycznych i stanowisk obserwacyjnych ptaków dopuszcza się wyłącznie w pobliżu ścieżek pieszych;
- 11) teren obejmuje się strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu; zakazuje się realizacji obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu ograniczających widoki na panoramę Jeziora Dąbie Małe i terenów przybrzeżnych; nakazuje się przeciwdziałanie zakłóceniom istniejących powiązań widokowych poprzez m.in.:
 - a) nie realizowanie zabudowy i zagospodarowania terenu o formach kontrastujących i zakłócających harmonijną kompozycję krajobrazu naturalnego,
 - b) stosowanie neutralnej kolorystyki obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu, zharmonizowanej z otaczającą zielenią naturalną (nie kontrastującą z otoczeniem).

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z drogi D.D.4113.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.4113.KDW, D.D.4010.ZN,US,UT lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 17. Teren elementarny D.D.4111.ZN,US,UT

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni objęta formami ochrony przyrody, sport i rekreacja, zabudowa usług turystycznych (m.in. obiekty hotelarskie, pole kempingowe itp.);
- 2) dopuszcza się usługi uzupełniające w zakresie:
 - a) handlu - wyłącznie jako towarzyszące usługom turystycznym, w lokalach o powierzchni sprzedaży do 20 m²,
 - b) gastronomii,
 - c) działalności usługowej związanej z obsługą rekreacji i turystyki w sąsiedztwie akwenów żeglownych,
 - d) wypożyczania lub przechowywania sprzętu rekreacyjnego i turystycznego,
 - e) proekologicznej działalności naukowej i oświatowo-dydaktycznej (np. obserwacja ptaków);
- 3) na obszarach wydzieleni wewnętrznych 1.ZL i 2.ZL, oznaczonych na rysunku planu, ustala się przeznaczenie terenu: las;
- 4) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowanie terenu do obsługi produkcji rolniczej (hodowlanej), zgodnie z ust. 3 pkt 3.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zabudowie i zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie stanowisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 60%;
- 4) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej;
- 5) nakazuje się przywracanie i utrzymywanie właściwego składu gatunkowego ekosystemu łąkowego poprzez okresowe koszenie łąk lub wypas zwierząt;
- 6) teren położony na obszarze występowania siedlisk i gatunków ptaków bezpośrednio uzależnionych od wody; nakazuje się zachowanie naturalnego ekosystemu wodno-błotnego poprzez utrzymanie wilgotnych i podmokłych łąk;
- 7) w północnej części terenu elementarnego wyznacza się obszar do objęcia Zespołem Przyrodniczo-Krajobrazowym „Trzebuskie, Sadlińskie Łęgi, Rokiciny”, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) na obszarze ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy w rejonie ul. Jeziornej, poza realizacją zabudowy stałej, dopuszcza się realizację tymczasowej zabudowy usług turystycznych w formie tymczasowych (niepołączonych trwale z gruntem) obiektów budowlanych: kontenerów, pawilonów, wiat, barakozów, przekryć namiotowych, powłok pneumatycznych itp.;
- 3) realizację tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu do obsługi produkcji rolniczej (hodowlanej) dopuszcza się wyłącznie na obszarze ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy w rejonie kładki nad ciekim Chęlszczą na przedłużeniu ul. Kraszewskiego (ulica poza obszarem planu) - w formie tymczasowych (niepołączonych trwale z gruntem) obiektów budowlanych: wiat magazynowych, przekryć namiotowych, obiektów kontenerowych itp.;
- 4) poza zabudową stałą lub tymczasowymi obiektami budowlanymi lokalizowanymi na obszarach zabudowy (ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy) i zagospodarowaniem terenu o funkcji zgodnej z ust. 1, dopuszcza się realizację wyłącznie:
 - a) niekubaturowych urządzeń turystycznych, np.: wież i platform widokowych, stanowisk obserwacyjnych ptaków, stołów i siedzisk, zadaszeń,
 - b) ciągów pieszo-rowerowych o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu,
 - c) terenowych ścieżek pieszych (tras edukacji ekologicznej),
 - d) ogrodzeń terenu wyłącznie z elementów ażurowych (typu lekkiego), zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 8,
 - e) sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych (w tym stacji transformatorowej) zgodnie z ust. 6;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej na obszarze ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy:
 - a) w rejonie ul. Jeziornej: 20%,
 - b) w rejonie kładki nad ciekim Chęlszczą na przedłużeniu ul. Kraszewskiego (ulica poza obszarem planu): 3%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej na obszarze ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy:
 - a) w rejonie ul. Jeziornej od 0 do 0,40,
 - b) w rejonie kładki nad ciekim Chęlszczą na przedłużeniu ul. Kraszewskiego (ulica poza obszarem planu) od 0 do 0,03;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy stałej i tymczasowych obiektów budowlanych: 9,5 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 pkt 6 lit. a;
- 8) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 46 m n.p.m.;
- 9) budynki i tymczasowe obiekty budowlane kryje się dachami jednospadowymi lub wielospadowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nieprzekraczającym 25°, z wyłączeniem tymczasowych obiektów budowlanych do obsługi produkcji rolniczej (hodowlanej), realizowanych na obszarze ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy w rejonie kładki nad ciekim Chęlszczą, dla których dopuszcza się krycie dachami o dowolnej geometrii;
- 10) dopuszcza się realizację ciągów pieszo-rowerowych wyłącznie: o szerokości do 2 m, gruntowych o nawierzchni utwardzonej i przepuszczalnej lub w formie kładek nadwieszonych nad terenem (pomostów), przy czym ciągi pieszo-rowerowe realizowane w formie kładek muszą zapewniać możliwość wegetacji roślin i przemieszczania się zwierząt, a przy realizacji

ciągów pieszo-rowerowych gruntowych zakazuje się podniesienia poziomu terenu o więcej niż 0,2 m;

- 11) dopuszcza się realizację terenowych ścieżek pieszych wyłącznie o nawierzchni przepuszczalnej, o szerokości do 1,5 m i o przebiegu najmniej ingerującym w środowisko biotyczne;
- 12) usytuowanie urządzeń turystycznych i stanowisk obserwacyjnych ptaków dopuszcza się wyłącznie w pobliżu ciągów pieszo-rowerowych lub ścieżek pieszych;
- 13) wszelkie działania na terenie lasu prowadzi się zgodnie z planem urządzenia lasu, potrzebami gospodarki leśnej i ochroną przyrody;
- 14) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 5, 6 i 7;
- 15) w pasie ochrony funkcyjnej dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych i norm; w przypadku likwidacji lub skablowania linii ustalenie traci moc.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z drogi D.D.4113.KDW lub z ul. Lubczyńskiej przez tereny położone poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.4113.KDW, D.D.4111.ZN,US,UT lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN i budowę jako sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 18. Teren elementarny D.D.4112.U,KS

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, parking dla samochodów osobowych z miejscami postojowymi dla rowerów;
- 2) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:
 - a) turystyki (obiekty hotelarskie, pole kempingowe itp.),
 - b) pomocy społecznej (domy pomocy społecznej, placówki opieki całodobowej, placówki opiekuńczo-wychowawcze itp.),
 - c) sportu i rekreacji,
 - d) handlu - wyłącznie jako towarzyszące innym usługom, w lokalach o powierzchni sprzedaży do 50 m², wbudowanych w obiekty usługowe;
- 3) zakazuje się:
 - a) działalności transportowej i motoryzacyjnej (warsztatów i stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych itp.), blacharskiej, spawalniczej, lakierniczej i wulkanizacyjnej,

b) działalności związanej ze składowaniem na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zabudowie i zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 3) zakazuje się stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych w pasie terenu o szerokości do 5,0 m od linii brzegu cieku Chęlszcząca;
- 4) na parkingu obowiązuje realizacja miejsc postojowych dla samochodów o nawierzchni utwardzonej nieprzepuszczalnej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) nakazuje się dostosowanie formy zabudowy stałej do otaczającego krajobrazu, m.in. poprzez zastosowanie naturalnych materiałów elewacyjnych (np. kamień, drewno, ceramika) i neutralnej kolorystyki zharmonizowanej z otaczającą zielenią naturalną;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 0,90;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) stałej: 12,5 m,
 - b) tymczasowej: 7,5 m;
- 6) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 115 m n.p.m.;
- 7) budynki i tymczasowe obiekty budowlane kryje się dachami jednospadowymi lub wielospadowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nieprzekraczającym 35°;
- 8) ustala się dostęp do parkingu:
 - a) dla samochodów osobowych - co najmniej publiczny,
 - b) dla rowerów – ogólny;
- 9) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowanie tymczasowe wyłącznie zgodne z przeznaczeniem terenu określonym w ust. 1;
- 10) w pasie ochrony funkcyjnej dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych i norm; w przypadku likwidacji lub skablowania linii ustalenie traci moc.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ul. Lubczyńskiej przez tereny położone poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.D.4112.U,KS lub spoza obszaru planu;
- 2) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych z powierzchni parkingu po podczyszczeniu do rowu melioracyjnego (poza obszarem planu) lub cieku Chęlszcząca;

- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN i budowę jako sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 19. Teren elementarny D.D.4113.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) w północnej części terenu elementarnego wyznacza się obszar do objęcia Zespołem Przyrodniczo-Krajobrazowym „Trzebuskie, Sadlińskie Łęgi, Rokiciny”, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) teren obejmuje się strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu; zakazuje się realizacji obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu ograniczających widoki na panoramę Jeziora Dąbie Małe i terenów przybrzeżnych;
- 2) droga zakończona parkingiem dla samochodów osobowych i autokarów;
- 3) droga stanowi trasę rowerową;
- 4) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 46 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości wyłącznie w oparciu o wyznaczone na rysunku planu linie rozgraniczające teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obowiązuje przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 13,3 m do 56,9 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

Obowiązuje odprowadzenie wód opadowych z powierzchni parkingu po podczyszczeniu do rowu melioracyjnego.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

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

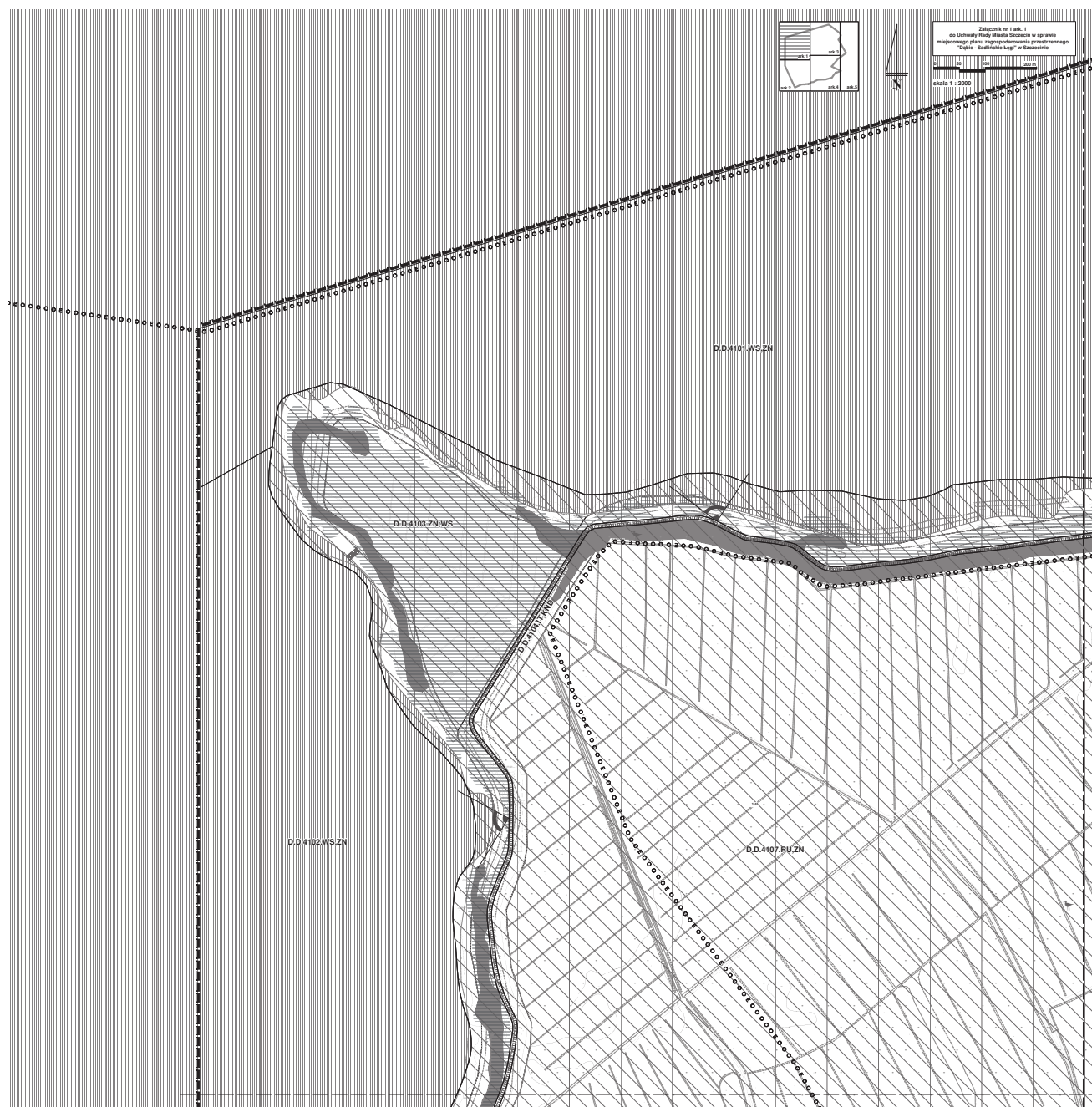
§ 21. Wykonanie uchwały powierza się prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Przewodnicząca Rady Miasta Szczecin

Renata Łażewska

Załącznik Nr 1 ark. 1 do uchwały Nr XV/506/20
Rady Miasta Szczecin
z dnia 25 lutego 2020 r.



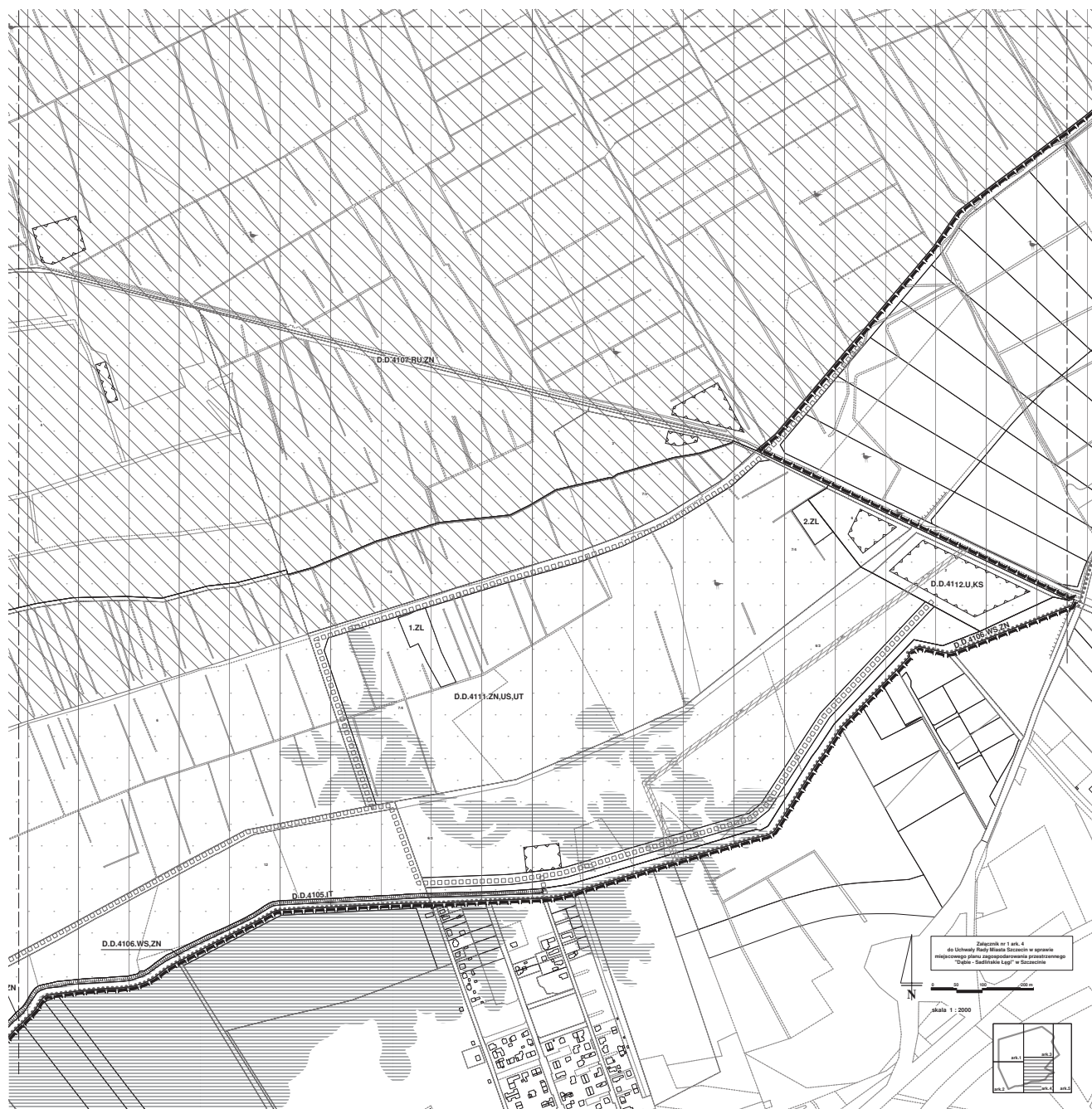
Załącznik Nr 1 ark. 2 do uchwały Nr XV/506/20
Rady Miasta Szczecin
z dnia 25 lutego 2020 r.



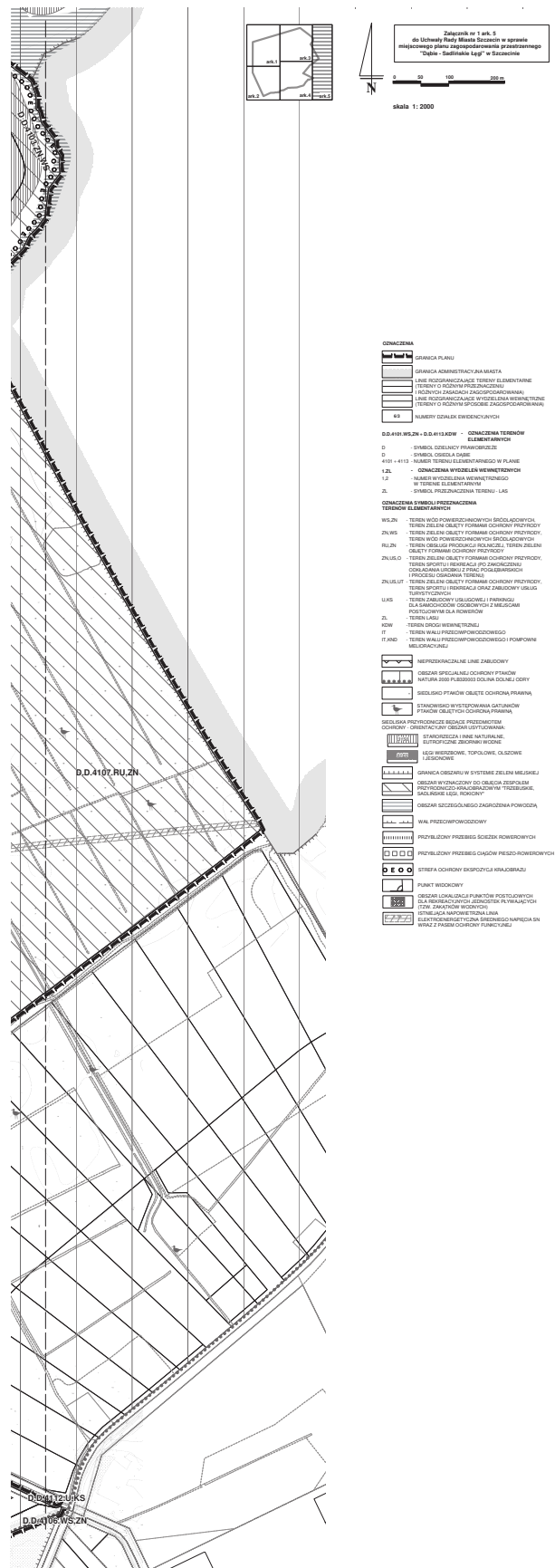
Załącznik Nr 1 ark. 3 do uchwały Nr XV/506/20
Rady Miasta Szczecin
z dnia 25 lutego 2020 r.



Załącznik Nr 1 ark. 4 do uchwały Nr XV/506/20
Rady Miasta Szczecin
z dnia 25 lutego 2020 r.



Załącznik Nr 1 ark. 5 do uchwały Nr XV/506/20
Rady Miasta Szczecin
z dnia 25 lutego 2020 r.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XV/506/20

Rady Miasta Szczecin

z dnia 25 lutego 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Sadlińskie Łęgi” w Szczecinie.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Sadlińskie Łęgi” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, zm. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716, poz. 1815) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:**

W granicach niniejszego planu nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XV/506/20

Rady Miasta Szczecin

z dnia 25 lutego 2020 r.

w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Sadlińskie Łęgi” w Szczecinie.

w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Sadlińskie Łęgi” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, zm. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716, poz. 1815), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Sadlińskie Łęgi” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 11.09.2019 r. do 3.10.2019 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Sadlińskie Łęgi” w Szczecinie, nie wniesiono uwag.