

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2019 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 Chęlszcząca, 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 wydzielenia 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 inżynierskie.

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) **inżynierskie 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 wcinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacjowa (grochodrzew), świdośliwa kłosowa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,

b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyławkowy, 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 napowietrznych linii elektroenergetycznych, 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 rzeźby 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 Chęlszcząca 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);
- 14) w pasie ochrony funkcyjnej i na trasach kablowych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi:
- 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) ustala się strefę kontrolowaną 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 jadalni 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 1mp/ 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 ochronie 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 ciepłownicze zlokalizowane poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłowniczej 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 ciepła - 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), 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:

- 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 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) 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 inżynierskie:

- 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 elementarnych 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 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) 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 inżynieryjne:

- 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 inżynieryjnych 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 inżynieryjne:

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 Chelszcząca), zielen 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 cieków 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 cieków 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 cieków, z wyjątkiem niezbędnej wycinki dokonywanej w związku z pracami utrzymaniowymi cieków;
- 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 cieków,
 - 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 cieków;
- 3) kładkę nad ciekiem realizuje się z uwzględnieniem wymogów:
 - a) zachowania przekroju wymaganego dla swobodnego przepływu wód,
 - b) zachowania pasów terenu na obu brzegach cieków 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: 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 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 wydzielen 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, barakowozów, 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 pieszko-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.

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 ciek 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.

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 ciek 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.

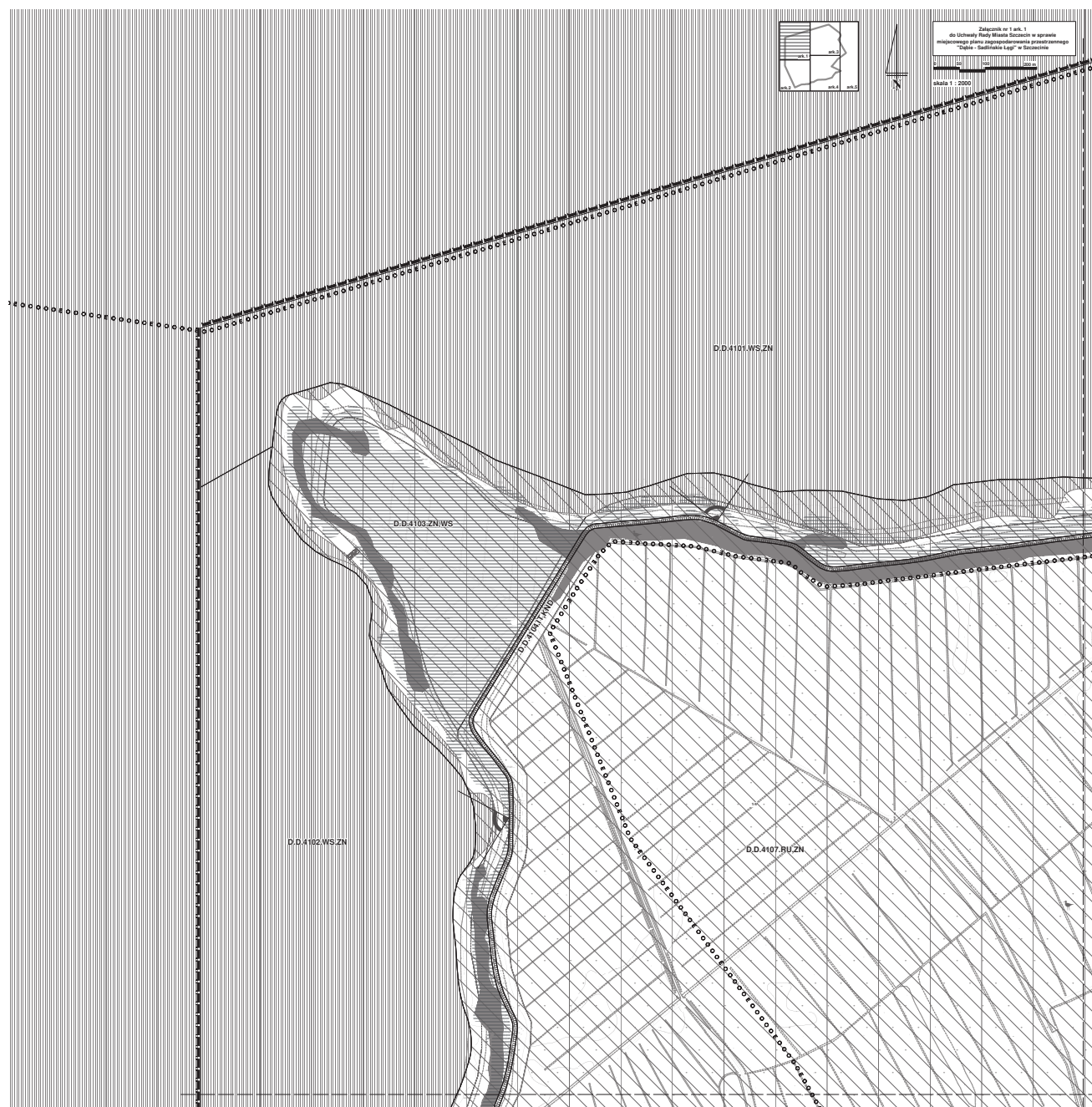
§ 21. Wykonanie uchwały powierza się prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Załącznik Nr 1 ark. 1 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2019 r.



Załącznik Nr 1 ark. 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2019 r.



Załącznik Nr 1 ark. 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2019 r.



Załącznik Nr 1 ark. 4 do uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia 2019 r.



z dnia 2019 r.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2019 r.

**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

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2019 r.

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.

Uzasadnienie

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Sadlińskie Łęgi” w Szczecinie został zainicjowany 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.

1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 1239,90 ha, położony na obszarze Osiedla Dąbie w Dzielnicy Prawobrzeże, zawarty pomiędzy: Jeziorem Dąbie, Jeziorem Dąbie Małe, ciekim Chelszcząca, rowem melioracyjnym Sadliński Rów, terenami rolnymi na zapleczu ul. Lubczyńskiej oraz granicą administracyjną miasta Szczecin z gminą Goleniów.

Obszar planu obejmuje Rokiciny oraz Sadlińskie i Trzebuskie Łęgi wraz ze strefą przybrzeżną nad Jeziarami: Dąbie i Dąbie Małe oraz ciek Chelszcząca. Stan zainwestowania stanowi system kanałów melioracyjnych z pompownią i wały przeciwpowodziowe. Większość obszaru planu to rolne użytki zielone – łąki, pozostałe fragmenty to tereny zieleni naturalnej z możliwością wprowadzenia elementów stwarzających warunki do rozwoju turystyki pieszej i rowerowej - ograniczonej wyłącznie do wydzielonych ciągów komunikacyjnych i penetracji wzrokowej pozostałych terenów. Obszar planu posiada istotne znaczenie dla ponadlokalnej sieci powiązań przyrodniczych i systemu obszarów chronionych z uwzględnieniem obszarów Natura 2000.

W granicach planu nie występują tereny górnicze i obszary osuwania się mas ziemnych oraz udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych.

Część obszaru planu jest szczególnie zagrożona powodzią, jest okresowo częściowo zatapiana (stanowi rezerwuar wód powierzchniowych w przypadku powodzi). W skali ponadlokalnej obszar oraz jego naturalne i niezabudowane pokrycie stanowią część bilansu zdolności retencyjnej obszaru rozlewiska Odry.

Część obszaru planu jest położona w zasięgu powierzchni ograniczających Lotniska Szczecin-Dąbie.

Plan ma charakter porządkowo-ochronny, został podjęty m.in. ze względu na potrzebę określenia granic zainwestowania strefy przybrzeżnej związanego z rozwojem turystyki krajoznawczej, ze szczególnym uwzględnieniem istniejących walorów krajobrazowych i ochrony środowiska przyrodniczego w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 oraz w obszarze proponowanym do objęcia zespołem przyrodniczo-krajoobrazowym, ustalenia zasad ochrony przeciwpowodziowej wraz z zasadami racjonalnego inwestowania i użytkowania terenów cennych przyrodniczo.

Przyjęte rozstrzygnięcia planistyczne obejmują w szczególności następujące zagadnienia:

1) ochrona środowiska przyrodniczego poprzez ograniczenie zainwestowania terenów w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Dolina Dolnej Odry PLB320003, proponowanych do objęcia zespołem przyrodniczo-krajoobrazowym;

2) przeznaczenie terenów związane z przywróceniem gospodarki łąkarskiej oraz rozwojem turystyki krajoznawczej (w tym określenie zasięgu i charakteru zainwestowania strefy przybrzeżnej);

3) ustalenie zasad zagospodarowania terenów w dostosowaniu do przepisów ochrony przeciwpowodziowej, w szczególności zarządzania ryzykiem powodziowym i utrzymaniem zdolności retencyjnej obszaru;

4) ustalenie zasad zagospodarowania terenów w dostosowaniu do ograniczeń wysokości zabudowy na obszarach położonych w zasięgu powierzchni ograniczających Lotniska Szczecin-

Dąbie;

5) ochrona walorów krajobrazowych poprzez dostosowanie zasad kształtowania kompozycji przestrzennej i form zabudowy do wymagań ekspozycji krajobrazu naturalnego; organizacja infrastruktury do wypoczynku i krótkiego postoju dla rekreacyjnych jednostek pływających (budowa tzw. zakątków wodnych);

6) rezerwacja terenu na tymczasowe pole odkładu urobku z prac pogłębiarskich wraz z niezbędnymi obiektami budowlanymi i urządzeniami technicznymi na potrzeby odkładania urobku z prac pogłębiarskich w ramach zadania pn. „Poprawa przepływu wód powodziowych w okresie zimowym z Jeziora Dąbie”;

7) ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenów.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze planu realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne.

W części urbanistycznej zapewnienie ładu przestrzennego określono poprzez ustalenie:

- maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej,
- minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego, kształtowanej w zależności od istniejącego oraz planowanego zainwestowania działki budowlanej,
- nieprzekraczalnych linii zabudowy wskazanych na załączniku graficznym,
- wskaźników intensywności zabudowy,
- strefy E ochrony ekspozycji krajobrazu,
- lokalizacji punktów postojowych dla małych jednostek pływających (tzw. zakątków wodnych) i punktów widokowych.

W części architektonicznej wyznacznikami ładu przestrzennego są ustalenia określające:

- maksymalną wysokość zabudowy,
- kształty dachów,
- zasady lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych,
- zakaz realizacji obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu o formach kontrastujących i zakłócających harmonijną kompozycję krajobrazu naturalnego - nakazuje się stosowanie neutralnej kolorystyki zharmonizowanej z naturalnym otoczeniem.

Powyższe ustalenia planu w zakresie sposobu zagospodarowania terenu umożliwiają kompleksowe powiązanie rozwoju funkcji rekreacyjno-turystycznej z ochroną istniejących wartości przyrodniczych.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

W celu zachowania walorów krajobrazu, środowiska przyrodniczego i kulturowego, a jednocześnie wykorzystania ich atrakcyjności dla rozwoju turystyki krajoznawczej, zaistniała potrzeba znalezienia optymalnego sposobu zagospodarowania obszaru objętego planem oraz określenia granicy dla zainwestowania terenów przyjeziornych.

Opracowanie ekofizjograficzne, sporządzone na potrzeby planu, wskazało na istotne problemy i zagadnienia występujące w jego obszarze i pozwoliło na określenie takich parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, które nie kolidują z istniejącym środowiskiem krajobrazowym.

Jest to teren płaski o niewielkich deniwelacjach, charakteryzuje się mało urozmaiconą rzeźbą i położony jest na wysokości od około 0,2 m n.p.m. do 2,2 m n.p.m. Obszar ten to podmokłe łąki,

poprzecinane gęstą siecią rowów melioracyjnych. Występują tu trzy niewielkie kompleksy zieleni leśnej. Tereny nadwodne i południowo-wschodnie fragmenty obszaru planu częściowo pokrywa drzewostan. Krajobraz łąk na pozostałym obszarze to tereny otwarte, pozbawione wyraźnych przesłon widokowych w postaci zadrzewień, dzięki czemu możliwy jest daleki wgląd widokowy.

W planie ustala się strefę E ochrony ekspozycji panoramy terenów przybrzeżnych, o granicy oznaczonej na rysunku planu, 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 łąd (w tym z punktów widokowych) w kierunku naturalnego krajobrazu jeziora wraz z terenami przybrzeżnymi oraz w kierunku lewobrzeżnej części Miasta.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W Prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Sadlińskie Łęgi” przedstawiono analizę i ocenę istniejącego stanu środowiska, problemy, cele ochrony i przewidywane znaczące oddziaływanie na środowisko.

Florę obszaru planu stanowią głównie rolne użytki zielone – łąki, ponadto występują: zarośla, roślinność krzewiasta i grupy zadrzewień, niewielkie enklawy leśne oraz typowe dla podmokłych obszarów przywodnych siedliska łęgowe.

Do końca lat 80-tych ubiegłego wieku, przez ostatnich kilkadziesiąt lat, tereny te były intensywnie użytkowane rolniczo. Po likwidacji PGR Załom zaprzestano wypasu i prowadzenia gospodarki łąkarskiej. Przywrócenie tu poprzedniego modelu gospodarki kośno-pastwiskowej wzbogaciłoby zróżnicowanie siedlisk i bioróżnorodność nie powodując zagrożeń dla naturalnych układów ekologicznych. Dopuszczalne funkcje uzupełniające na tych terenach to: rozwój turystyki pieszej i rowerowej, rekreacja i wypoczynek. Każdy inny kierunek zagospodarowania (zwłaszcza związany z zasypywaniem podłoża torfowego i osuszaniem siedlisk) będzie powodował drastyczne przekształcenia ekosystemów - powstawanie sztucznych układów roślinności synantropijnej i zmianę warunków siedliskowych dla organizmów żywych, głównie dla ptaków gniazdujących i odpoczywających w trakcie migracji.

Ustalenia planu zachowują i chronią przyrodniczo-krajobrazowe walory terenów zieleni, głównie Rokicin, Sadlińskich i Trzebuskich Łęgów oraz strefy przybrzeżnej nad Jez. Dąbie Małe poprzez opracowanie spójnych dyspozycji funkcjonalno-przestrzennych:

- 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; ustalenie nie dotyczy odkładania urobku z prac pogłębiarskich w terenie elementarnym D.D.4109.ZN,US,O,

- 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,

- 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 gatunkowej,

- cały obszar planu obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej, w którym obowiązuje ochrona wartościowych elementów środowiska przyrodniczego i walorów przyrodniczo-krajobrazowych,

- większość obszaru planu jest położona w granicach projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sadlińskie, Trzebuskie Łęgi, Rokiciny”, oznaczonego 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 planu,

- na większości obszaru planu występują siedliska i gatunki ptaków bezpośrednio uzależnione od wody - nakazuje się zachowanie naturalnego ekosystemu wodno-błotnego poprzez utrzymanie wilgotnych i podmokłych łąk,

- nakazuje się przywracanie i utrzymywanie właściwego składu gatunkowego ekosystemu łąkowego poprzez okresowe koszenie łąk.

Część obszaru planu jest szczególnie zagrożona powodzią, jest okresowo częściowo zatapiana (stanowi rezerwuuar wód powierzchniowych w przypadku powodzi). W planie ustala się konieczność zabezpieczenia przeciwpowodziowego zgodnie z wymogami ochrony przeciwpowodziowej: zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych oraz zmiany ukształtowania terenu w sposób ograniczający zarządzanie ryzykiem powodziowym, w tym przepływ wód powodziowych, a także nakazuje się podwyższenie poziomu terenu i wyniesienie posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej.

Obszar objęty opracowaniem posiada bogaty układ hydrograficzny: obejmuje fragmenty Jeziora Dąbie i Jeziora Dąbie Małe, rozbudowany system rowów i kanałów melioracyjnych o łącznej długości kilkudziesięciu kilometrów, ujściowy odcinek ciek Chęlszcząca wpadającego do Jeziora Dąbie Małe. Brak dbałości o stan urządzeń melioracyjnych na obszarze planu powoduje ich niedrożność oraz zmianę stosunków wodnych. Celem planu jest utrzymanie w stanie funkcjonalności wszystkich elementów systemu gospodarki wodnej poprzez m.in.:

- zakaz przegradzania ciek Chęlszcząca, ujmowania wód w kanał zamknięty lub uniemożliwiający swobodną infiltrację wód do gruntu oraz nakaz zachowania swobodnego dostępu do brzegu ciek,

- zakaz ujmowania wód w kanał zamknięty lub uniemożliwiający swobodną infiltrację wód do gruntu, likwidacji, zmniejszenia przepustowości oraz przegradzania kanałów i rowów melioracyjnych, przy czym dopuszcza się przekraczanie cieków, kanałów i rowów melioracyjnych poprzez budowę przepustów, kładek lub mostów, a także umocnienie, konserwację, regulację brzegu oraz budowę lub odtworzenie kanałów i rowów melioracyjnych w nowej lokalizacji.

Warunki gruntowo-wodne obszaru planu oceniono jako średnio-korzystne i niekorzystne dla budownictwa. Na obszarach średnio-korzystnych (południowo-wschodnia część planu) warstwa nienośnych torfów posiada miąższość do 2 m, a na niekorzystnych (część północno-zachodnia - większość obszaru planu) miąższość torfów przekracza 2 m i ponadto są to obszary podmokłe, przeciętne rowami melioracyjnymi.

Plan reguluje problematykę odprowadzenia wód opadowych poprzez:

- ustalenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych nową kanalizacją deszczową do rowów melioracyjnych lub ciek Chęlszcząca po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych,

- dopuszczenie (miejscowo obowiązek) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do ciek, rowów melioracyjnych lub kanalizacji deszczowej, po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych oraz retencjonowania wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych,

- ustalenie dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m², obowiązku zastosowania retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub

opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych.

Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej projekt planu dopuszcza realizację indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych, o konstrukcji uwzględniającej położenie na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w tym ze szczelnym włazem wyprowadzonym powyżej rzędnej wody powodziowej o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%.

Jeden teren elementarny (działkę Gminy Miasto Szczecin o powierzchni ok. 47 ha) przeznacza się na tymczasowe pole odkładu urobku z prac pogłębiarskich w ramach inwestycji celu publicznego pn. „Poprawa przepływu wód powodziowych w okresie zimowym z Jeziora Dąbie”. Wypełnienie pola urobkiem ustala się etapowo: tymczasowe zajęcie północnej części terenu elementarnego na potrzeby odkładania urobku dopuszcza się wyłącznie po wykorzystaniu (wypełnieniu urobkiem) powierzchni południowej części terenu (jeśli powierzchnia obszaru dopuszczona w pierwszym etapie okaże się niewystarczająca).

W obszarze planu występują grunty leśne, które nie wymagają zmiany przeznaczenia na cele nieleśne.

2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W obszarze planu nie występują tereny i obiekty, które podlegają ochronie konserwatorskiej.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

W obszarze planu nie zaszła potrzeba formułowania dodatkowych ustaleń w zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami niż te, które wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa. W miejscach przewidzianych do zabudowy wymagających określenia liczby miejsc do parkowania zabezpieczono potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu.

Ponadto bezpieczeństwo ludzi i mienia zabezpieczono poprzez zakaz składowania na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych odpadów (w tym mogących stanowić źródło pokarmu dla zwierząt, szczególnie ptaków - ze względu na bezpieczeństwo ruchu lotniczego) oraz materiałów i produktów pyłących lub niekorzystnie oddziałujących na środowisko, a także dostosowanie maksymalnej wysokości zabudowy i całkowitej wysokości obiektów budowlanych do wymagań ruchu lotniczego.

Obszar planu w skali ponadlokalnej oraz jego naturalne i niezabudowane pokrycie stanowią część bilansu zdolności retencyjnej obszaru rozlewiska Odry. Ustalenia realizują przepisy ochrony przeciwpowodziowej, w szczególności zarządzanie ryzykiem powodziowym i utrzymaniem zdolności retencyjnej obszaru rozlewiska Odry.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Przeznaczenie terenu w planie stanowi na większości obszaru kontynuację dotychczasowej funkcji. Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26.03.2012 r.), w którym ochrona przyrody jest zadaniem strategicznym na całym obszarze planu. Polityka przestrzenna nakazuje na terenach łąk przywrócenie warunków dla gospodarki łąkarskiej, a na pozostałych terenach ograniczenie przekształceń do minimum umożliwiającego obserwację walorów przyrodniczych. Taki kierunek zagospodarowania określony został już w uprzednio obowiązujących dokumentach planistycznych, m.in. w Miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Uchwała nr L/709/94 Rady Miejskiej w Szczecinie z dnia 16 maja 1994 r.) oraz we wcześniej obowiązującym Studium

(Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 24.11.2008 r.).

Ustalenia planu chronią zastane wartości przyrodnicze, przestrzenne i funkcjonalne, stwarzając możliwość utrzymania produkcji rolniczej i rozwoju usług w zakresie sportu i rekreacji na obszarze osiedla Dąbie, realizując w ten sposób politykę przestrzenną Szczecina. Głównym celem planu jest ochrona przy pomocy prawa miejscowego obszarów Natura 2000 i dopuszczenie w niewielkim zakresie zabudowy usługowej, turystycznej oraz tylko niezbędnej infrastruktury komunikacyjnej. Walor ekonomiczny przestrzeni stanowi ponadlokalna rola obszaru w zarządzaniu ryzykiem powodziowym i utrzymaniu zdolności retencyjnej rozlewiska Odry.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego:

- obszar planu obejmuje tereny łąk w obszarze Natura 2000 z dopuszczeniem w niewielkim zakresie usług sportu i rekreacji,

- obsługa transportowa zapewniona jest w oparciu o istniejącą sieć autobusowej komunikacji miejskiej i ze względu na peryferyjne położenie obszaru przez transport prywatny;

2) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - dostęp do transportu publicznego jest zapewniony, istniejące zagospodarowanie znajduje się w zasięgu przystanków transportu publicznego (do 30 min.);

3) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów - w granicach planu zlokalizowane są ścieżki rowerowe zintegrowane z miejską siecią tras rowerowych;

4) planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej - w obszarze nie planuje się zabudowy mieszkaniowej, zabudowa usługowa przywodna w obszarach przyrodniczych nie wymaga dotrzymania warunku zwartości zabudowy.

2.7. Prawo własności.

Prawie połowę (około 42%) gruntów położonych w granicach planu stanowi własność prywatną, fragmenty (około 6%) są własnością Gminy Miasto Szczecin. Pozostałe grunty będące własnością Skarbu Państwa są we władaniu Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, Zachodniopomorskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych (wały przeciwpowodziowe), Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej PGW Wody Polskie (wody śródlądowe Jeziora Dąbie i Dąbie Małe) oraz Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego (ciek Chelszcząca).

Plan narusza własność prywatną gruntów jedynie w celu rezerwacji niewielkiego fragmentu na drogę rowerową, a grunty Gminy Miasta Szczecin przeznacza na realizację usług, cel publiczny - tymczasowe pole odkładu urobku z prac pogłębiarskich oraz sezonowe i okolicznościowe wykorzystanie na cele imprez rekreacyjnych, sportowych, turystycznych, edukacyjnych lub kulturalnych, jak np. inscenizacje historyczne, ekspozycje i wystawy plenerowe, spektakle artystyczne, spotkania informacyjno-edukacyjne (po zakończeniu odkładania urobku z prac pogłębiarskich i procesu osiadania terenu).

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Na obszarze planu nie ma zlokalizowanych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obrony cywilnej niezbędnych do funkcjonowania miasta w sytuacjach kryzysowych oraz obszarów stanowiących rezerwę pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa.

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu wykazała, że realizacja ustaleń planu nie spowoduje wystąpienia istotnych zagrożeń dla środowiska przyrodniczego ani też niekorzystnych oddziaływań na zdrowie i warunki życia ludzi.

Plan dąży do zaspokajania, w jak największej mierze, dobra publicznego poprzez:

- ustalenie obowiązku ochrony przeciwpowodziowej, zarządzanie ryzykiem powodziowym poprzez utrzymanie zdolności retencyjnej obszaru,
- możliwość realizacji zabudowy usługowej (w tym dopuszczenie usług w zakresie pomocy społecznej - domy pomocy społecznej, placówki opieki całodobowej, placówki opiekuńczo-wychowawcze itp.) i parkingów ogólnodostępnych,
- wprowadzenie rozwiązań przyczyniających się do rozwoju żeglarstwa oraz turystyki pieszej i rowerowej: drogi rowerowe, ciągi piesze, punkty postojowe dla rekreacyjnych jednostek pływających (tzw. zakątki wodne) i punkty widokowe.

2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Plan dopuszcza infrastrukturę techniczną niezbędną dla funkcjonowania przewidywanej zabudowy.

Projekt planu ustala obsługę komunikacyjną obszaru opracowania z istniejących i projektowanych dróg publicznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta. W planie określa się wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz rowerów.

Wyznaczone w planie pasy drogowe oraz dojścia i dojazdy wydzielane w granicach terenów elementarnych stanowią korytarze infrastruktury inżynierskiej, w których mogą być prowadzone sieci inżynierskie.

Projekt planu ustala: zaopatrzenie w wodę z nowych sieci wodociągowych zasilanych z magistral wodociągowych i głównych sieci rozdzielczych w ulicach poza obszarem planu: Lubczyńskiej, Szybowcowej; odprowadzanie ścieków sanitarnych nową kanalizacją sanitarną poza obszar planu; odprowadzanie wód opadowych i roztopowych nową kanalizacją deszczową do rowów melioracyjnych lub cieku Chelszcząca po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych; zaopatrzenie w gaz z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu; zaopatrzenie w ciepło poprzez nowe sieci ciepłownicze zlokalizowane poza obszarem planu; zasilanie w energię elektryczną 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, realizowanymi zgodnie z przepisami odrębnymi.

Projekt planu dopuszcza: do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, realizację indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych, w tym ze szczelnym włazem wyprowadzonym powyżej rzędnej wody powodziowej o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%; odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do cieku, rowów melioracyjnych lub kanalizacji deszczowej, po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych oraz retencjonowanie wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych; 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: niskoemisyjne instalacje na paliwo ciekłe lub gaz, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii; zasilanie urządzeń nawigacyjnych ze źródeł energii wykorzystujących energię odnawialną; zastosowanie tymczasowych rozwiązań w zakresie sieci i urządzeń inżynierskich na potrzeby tymczasowych obiektów budowlanych i tymczasowego zagospodarowania terenu.

Obsługę telekomunikacyjną obszaru planu ustala się z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej, którą realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi. Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

2.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Procedura prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez możliwość składania wniosków do planu, a także zapoznania się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony w odpowiednim zakresie.

Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, został wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 11 września do 3 października 2019 r. w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie. W dniu 2 października 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W terminie do dnia 18 października 2019 r. istniała możliwość składania uwag do projektu planu (nie wniesiono uwag).

Na stronie internetowej urzędu Miasta (BIP) oraz poprzez ogłoszenie w prasie zawiadomiono o ww. terminach. Na każdym etapie procedury formalno-prawnej osoby zainteresowane mogły kontaktować się bezpośrednio z zespołem projektowym w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, ul. Szymanowskiego 2.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedury planistyczne prowadzone były zgodnie z wymogami ustawowymi. Projekt planu sporządza wyspecjalizowana jednostka – Biuro Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, która zapewnia możliwość bezpośredniego kontaktowania się zainteresowanych w sprawach związanych z procedurą i przedmiotem planu z zespołem projektowym opracowującym projekt planu. BPPM posiada warunki organizacyjno-techniczne do organizowania spotkań, prezentacji itp. W siedzibie biura organizowane są dyskusje publiczne i wykładany jest do publicznego wglądu projekt planu.

Zawiadomienia o zbieraniu wniosków do planu, opiniowaniu projektu planu, jego wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą środowiskową i terminie dyskusji publicznej oraz zbieraniu uwag kierowane są do szerszego kręgu odbiorców w stosunku do wynikającego z wymogów ustawowych. W opracowaniu projektu planu mogą uczestniczyć i uczestniczą Rady Osiedli, informacje kierowane są do wszystkich jednostek samorządowych. Projekt planu miejscowego analizowany jest przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną i komisje stałe Rady Miasta.

Opracowania dodatkowe sporządzone na potrzeby planu, w tym opracowanie „Prognozy oddziaływania na środowisko mpzp Dąbie – Sadlińskie Łęgi”, jak i „Prognozy skutków finansowych uchwalenia mpzp Dąbie – Sadlińskie Łęgi” pozostawały do wglądu dla osób zainteresowanych. Projekt planu wraz z prognozą środowiskową był wyłożony do publicznego wglądu, co pozwoliło na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzaniu.

2.13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zaopatrzenie w wodę ustala się z nowych sieci wodociągowych zasilanych z magistral wodociągowych i głównych sieci rozdzielczych w ulicach poza obszarem planu: Lubczyńskiej, Szybowcowej.

System wodociągowy będzie zrealizowany z uwzględnieniem obowiązujących przepisów o obronie cywilnej oraz z uwzględnieniem wymaganego zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych.

3. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 3 uopizp.

Przyjęte rozwiązania przestrzenne są wynikiem przeprowadzonych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, ryzyka powodziowego oraz stanu istniejącego. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, analizowano wnioski i uwagi złożone do sporządzanego projektu planu. Ostatecznie przyjęte

rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmiany w zakresie jego zagospodarowania i przyszłego korzystania.

Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.). Przeznaczenie terenu wynika z przyjętego kierunku zagospodarowania ustalonego w Studium, w którym wyważono w skali całego miasta interes publiczny i interesy prywatne zmierzające do ochrony istniejącego zagospodarowania jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania.

Przeznaczenie poszczególnych terenów uwzględnia przede wszystkim potrzeby w zakresie interesu publicznego, a także interes prywatny właścicieli nieruchomości. Interes publiczny będzie zrealizowany głównie poprzez umożliwienie rozwoju terenów strefy przybrzeżnej Jeziora Dąbie przeznaczonych na turystykę, sport i rekreację oraz realizację polityki zarządzania ryzykiem powodziowym.

W ustawowym terminie wnoszenia uwag do projektu planu nie wniesiono uwag.

4. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 4 uopizp.

W obszarze planu znajdują się potencjalne tereny inwestycyjne, jeszcze niezabudowane. Wskazanie możliwości zabudowy tych terenów uwzględnia istniejący zewnętrzny układ uliczno – drogowy, w skład którego wchodzi: ul. Lubczyńska i ul. Goleniowska poprzez ul. Jezioną i jej przedłużenie w obszarze planu, zapewniające dojazd do terenów inwestycyjnych.

Plan rezerwuje również tereny dla właściwej obsługi ruchu pieszego i rowerowego. Do obsługi terenów przybrzeżnych zaprojektowano publicznie dostępny parking dla samochodów osobowych i autokarów.

Kierunek zagospodarowania został ustalony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin, w którym ukształtowano struktury przestrzenne w oparciu o podstawowy układ komunikacyjny zapewniający wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego. Dostęp do transportu publicznego jest zapewniony poprzez dogodne przemieszczanie się istniejącymi ulicami osiedla Dąbie do przystanków komunikacji miejskiej przy ulicach: Goleniowskiej, Emilii Gierczak, Kniewskiej.

5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2).

Plan jest zgodny z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XXII/523/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 06 września 2016 r. sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin).

Zapewniono dostępność i możliwość zapoznania się każdej osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla niej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści projektu planu miejscowego, w szczególności:

- a) w zakresie dostępności architektonicznej,
- b) w zakresie dostępności cyfrowej,
- c) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Nie przewiduje się wydatków z budżetu gminy w okresie funkcjonalności planu (ok. 10 lat) i okresie eksploatacji i rekultywacji pola odkładu urobku z prac pogłębiarskich. Realizacja ustaleń planu w następnych okresach będzie wymagała poniesienia nakładów na wybudowanie drogi wewnętrznej i parkingu, łącznie około 5,0 mln zł. Obsługę kredytów dla tych nakładów można

szacować na kwotę około 1,1 mln zł. Pozostałe obciążenia mieszczą się w granicach błędu prognozy.

Po stronie dochodów oszacowano wpływy budżetowe w wysokości około 13,7 mln zł. W tym, pewną pozycją dochodów będzie sprzedaż gruntów 47,4% kwoty łącznej wpływów. Mniej pewne są wpływy podatkowe dotyczące usług - uzależnione są od aktywności gospodarczej w obszarze planu. Dochody z tytułu podatków razem to około 52,6% wpływów ogółem. Podatki i opłaty lokalne są to dochody stałe i stabilne w czasie. Wydłużenie horyzontu czasowego powoduje zwiększenie kwoty dochodów i zmianę struktury dochodów.

7. Podsumowanie.

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą formalno-prawną (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. z późniejszymi zmianami) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

Integralną częścią projektu Uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Sadlińskie Łęgi” są załączniki:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:2000;
- 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin w skali 1:10 000;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.