

UCHWAŁA NR XLVII/1302/23
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 7 marca 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie - lotnisko 4” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, zm. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXIII/954/21 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie - lotnisko 4” w Szczecinie oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dąbie - lotnisko 4” w Szczecinie, na obszarze osiedla Dąbie w dzielnicy Prawobrzeże, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje dwa obszary o łącznej powierzchni ok.13,65 ha z granicami o następującym przebiegu:

- 1) obszar ograniczony: od północy ul. Przestrzenną, od wschodu lokalnym portem lotniczym, od południa zielenią naturalną, od zachodu ul. Eskadrową;
- 2) obszar ograniczony: od północy jeziorem Dąbie, od wschodu zabudową mieszkaniową i usługową, od południa ul. Przestrzenną, od zachodu zabudową usług i rekreacji.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny: usług, usług turystyki, zieleni naturalnej, wód powierzchniowych śródlądowych, komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.), stanowi Załącznik nr 1, składających się z arkuszy nr 1 i nr 2 będący integralną częścią uchwały.

2. 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 2, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

4. Dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego stanowią Załącznik nr 4, będący integralną częścią uchwały.

Rozdział 1
Zasady konstrukcji planu

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

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

- 1) D.D.8001.U – oznaczenie terenu elementarnego;
- 2) symbol przeznaczenia terenu:
 - a) U – teren usług,

- b) UT – teren usług turystyki,
 - c) ZN – teren zieleni naturalnej,
 - d) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
 - e) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 3) wydzielienia wewnętrzne oznaczono na rysunku oraz w tekście planu w sposób następujący: 1.U, 2.UT.

3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują w granicach terenu elementarnego. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

4. Ustalenia ogólne formułowane są w następujących grupach:

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

5. Ustalenia szczegółowe formułowane są w następujących grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia komunikacyjne i inżynierskie.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **blękitno-zielona infrastruktura** – rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np.: ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także do zabudowy i zagospodarowania obszaru (np.: zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej), zapewniające m.in. vegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;
- 2) **brzeg naturalny** – obszar przy linii brzegu, kształtowany przez naturalne procesy środowiskowe;
- 3) **dach płaski** – dach o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 4) **dachy strome** – różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25°, za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym (mansardowy, kopułowy lub kolebkowy), w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 5) **inżynierskie urządzenie sieciowe** – urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączony z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, mnich, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennik ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;

- 6) **kompozycja obiektu** – układ, artykulacja i sposób opracowania eksponowanych elewacji (rozmszczenie, kształt otworów ze stolarką, elementy programu architektoniczno-estetycznego: detale, rodzaj wykończenia elewacji, zasady kolorystyki itp.) oraz forma dachu;
- 7) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, do których zalicza się m. in.: ambrozja bylicolistna, barszcz Mantegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 9) **obiekt o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony ustaleniami planu.
- 10) **obiekt sportu i rekreacji** – budowle przeznaczone do uprawiania sportów i rekreacji, które nie są budynkami i nie są zadaszone; przykładem obiektów są: boiska z wyjątkiem stadionów, pola golfowe, korty tenisowe, parki wypoczynkowe, place rekreacji ruchowej;
- 11) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 12) **obudowa estetyczna** – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń technicznych i instalacji, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu, zapewniająca wizualną przesłonę urządzeń i instalacji; z wyłączeniem anten, instalacji OZE, instalacji odgromowych;
- 13) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys parteru – w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo przyjmując za podstawę obrys ścian fundamentowych jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, 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, budynki gospodarcze, szklarnie, altany, itp.,
 - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, przedproży, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, gzymsów, nadwieszonych części budynku powyżej parteru oraz basenów i sztucznych oczek wodnych,
 - c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznej termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 14) **program zieleni uzupełniającej** – zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone tj. skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;
- 15) **studnia awaryjna** – studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludność w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 16) **System Zieleni Miejskiej** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (zawierająca także tereny zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi; parametry systemu określają ustalenia szczegółowe planu;

17) **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 wysokości 130 cm:
 - minimum 50 cm: bez koralowy, cis pospolity, jałowiec pospolity, kruszyna pospolita, rokitnik zwyczajny, szakłak pospolity, trzmielina,
 - minimum 100 cm: bez czarny, cyprysik, czeremcha zwyczajna, czereśnia, głóg, jabłoń, jarzab pospolity i szwedzki, leszczyna pospolita, żywotnik zachodni,
 - minimum 150 cm: grusza, klon polny, magnolia drzewiasta, miłorząb, sosna Banksa, sosna limba, wierzba iwa, żywotnik olbrzymi,
 - minimum 200 cm: brzoza brodawkowata i omszona, choina, grab zwyczajny, olsza szara, orzech, sosna wejmutka, topola osika, tulipanowiec, wiąz górski, polny i szypułkowy, wierzba pięcioprzęcikowa,
 - minimum 250 cm: daglezja, iglicznia, jesion wyniosły, jodła pospolita, kasztanowiec zwyczajny, klon jawor, klon zwyczajny, leszczyna turecka, modrzew, olsza czarna, perełkowiec, sosna czarna i zwyczajna, świerk pospolity,
 - minimum 300 cm: buk zwyczajny, dąb bezszypułkowy i szypułkowy, lipa, platan, topola biała, wierzba biała i krucha,
 - minimum 350 cm: inne gatunki topoli niż wymienione wyżej;

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) na obszarze planu zakazuje się lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) usług związanych z gospodarką odpadami,
 - c) stacji paliw, z wyłączeniem terenu elementarnego D.D.8001.U,
 - d) wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 2) dopuszcza się, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej, zagospodarowanie i obiekty tymczasowe w zakresie:
 - a) turystyka, sport,
 - b) imprezy okolicznościowe (wystawy, kiermasze świąteczne itp.), na czas trwania imprezy,
 - c) gastronomia (np. ogródki gastronomiczne bez obiektów kubaturowych),
 - d) handel (na otwartej przestrzeni bez obiektów kubaturowych), na określony czas,
 - e) obsługa komunikacyjna,
 - f) dostawy ciepła i chłodu;
- 3) przeznaczenie terenu określone w ustaleniach szczegółowych nie ogranicza możliwości lokalizacji inżynierskich urządzeń sieciowych wraz z sieciami niezbędnymi do ich funkcjonowania.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część obszaru planu położona jest w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Dolina Dolnej Odry PLB320003, oznaczonym na rysunku planu, dla którego obowiązują zapisy planu zadań ochronnych; przy zabudowie i zmianie zagospodarowania terenów zakazuje się

podejmowania działań mogących wpłynąć negatywnie na przedmioty ochrony obszaru Natura 2000 oraz jego integralność;

- 2) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt i ich siedlisk objętych ochroną oraz siedlisk przyrodniczych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 3) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych i możliwości ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 4) część obszaru planu objęta Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 5) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 6) w nasadzeniach drzew i krzewów stosuje się gatunki rodzime, typowe dla danego miejsca;
- 7) ustala się:
 - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
 - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin gatunków niepożądanych;
- 8) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 9) obowiązuje realizacja zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego;
- 10) zakazuje się składowania na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych odpadów (w tym stanowiących źródło żerowania zwierząt, szczególnie ptaków) oraz materiałów i produktów pylących lub zawierających substancje stwarzające szczególne zagrożenie dla środowiska.

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

- 1) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu na obszarze całego planu;
- 2) warunki wynikające z ustalonej strefy E ochrony ekspozycji krajobrazu realizuje się poprzez ustalenia ogólne i szczegółowe planu, w tym ustalenia kompozycji, form zabudowy i zagospodarowania terenów przybrzeżnych widzianych od strony jeziora Dąbie oraz widoków z ulicy Przestrzennej przez tereny zabudowy na jezioro Dąbie;
- 3) w granicach planu zlokalizowane są obiekty o wartościach zabytkowych, oznaczone na rysunku planu, wpisane do gminnej ewidencji zabytków: budynki gospodarcze lotniska przy ulicy Przestrzennej 4, 6, 8;
- 4) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy:
 - a) okapów, gzymsów, balkonów, wykuszy, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnic, a także takich części budynków jak: galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, z zastrzeżeniem lit.b,
 - b) zewnętrznych warstw termoizolacyjnych i wykończeniowych – wyłącznie w przypadku budynków istniejących;
- 5) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania dostosowane dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0 do 3;
- 7) na dachach płaskich dopuszcza się realizację tarasów i stropodachów zielonych;
- 8) obowiązuje zastosowanie obudowy estetycznej dla obiektów przeznaczonych do czasowego gromadzenia odpadów;

- 9) obszar planu położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody 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; całkowita wysokość obiektów budowlanych w przypadku zabudowy kubaturowej oznacza wysokość budynku wraz z urządzeniami na dachu (np. kominy, wywietrzniki, anteny 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;
- 10) na obszarze całego planu ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy i obiektów technicznych, jak również wszystkich urządzeń i obiektów lokalizowanych na dachach budynków: 46 m n.p.m. dla najwyższej wysuniętego elementu obiektu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 11) obszar planu znajduje się w strefie, gdzie zgodnie z przepisami z zakresu prawa lotniczego zakazuje się:
- a) budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych,
 - b) hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych,
 - c) sadzenia, uprawy lub dopuszczania do wzrostu drzew lub krzewów mogących stanowić przeszkodę lotniczą;
- 12) część terenu objętego planem, oznaczona na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią aktualnym w dniu uchwalenia planu;
- 13) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów z zakresu ochrony przed powodzią; przebieg granic obszaru szczególnego zagrożenia powodzią i aktualizacja map powodziowych regulowane są przepisami z zakresu ochrony przed powodzią;
- 14) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują następujące wymagania z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony przed powodzią:
- a) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% obowiązuje zakaz zabudowy oraz zagospodarowania terenu utrudniającego naturalny odpływ wód powodziowych,
 - b) przy realizacji nowej zabudowy o charakterze stałym obowiązuje 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%; ustalenie nie dotyczy pomieszczeń technologicznych i obiektów służących do postoju i magazynowania sprzętu pływającego oraz jednostek pływających, przy czym obowiązuje przy ich realizacji zastosowanie zabezpieczenia przed powodzią do wysokości co najmniej 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%,
 - c) dla nowo projektowanych 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 projektowanie konstrukcji obiektów w sposób minimalizujący zagrożenie utraty stateczności w przypadku powodzi,
 - d) realizację kondygnacji podziemnych dopuszcza się wyłącznie przy zastosowaniu odpowiednich konstrukcji fundamentowych oraz przy zastosowaniu odpowiednich zabezpieczeń chroniących przed przedostawaniem się wody do pomieszczeń piwnicznych (np. opaski drenażowe, izolacje przeciwwodne),

- e) w przypadku przebudowy lub odbudowy zabudowy istniejącej obowiązuje zastosowanie zabezpieczenia przed powodzią do wysokości co najmniej 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%, np. poprzez zastosowanie izolacji przeciwwodnej, materiałów budowlanych o zwiększonej odporności na działanie wody,
 - f) obowiązuje wyniesienie poziomu nawierzchni dojazdów i dojeżdż (z wyłączeniem slipów) powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%,
 - g) obowiązuje zabezpieczenie podwyższonego terenu przed rozmyciem,
 - h) zakazuje się realizacji zbiorników bezodpływowych,
 - i) nowe zagospodarowanie i zabudowa terenu winny zapewniać naturalny odpływ wód powodziowych;
- 15) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach frontowych budynków wzdłuż ulic; zakaz nie dotyczy: rur spustowych, instalacji odgromowych, kanałów wentylacji mechanicznej, żaluzji, wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych niewystających poza lico budynku oraz ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych, z zastrzeżeniem pkt 16;
- 16) dopuszcza się realizację ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych z uwzględnieniem kompozycji całości elewacji budynku;
- 17) ustala się pas ochrony funkcyjnej wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nn o szerokości 7 m (po 3,5 m po obu stronach osi linii);
- 18) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z eksploatacji i bezpieczeństwa infrastruktury elektroenergetycznej; w przypadku likwidacji lub skablowania linii ustalenie traci moc;
- 19) ustala się pas techniczny, stanowiący niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych, o szerokości:
- a) 1 m (po 0,5 m po obu stronach osi rury) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych; dla urządzeń zlokalizowanych na sieci, o szerokości powyżej 1m szerokość pasa technicznego jest równa szerokości danego urządzenia,
 - b) 0,5 m (po 0,25 m po obu stronach osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 20) w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 21) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od skrajni przewodu:
- a) sieci wodociągowych o średnicy do 300 mm – 2 m,
 - b) sieci i kolektorów kanalizacyjnych – 4 m;
- 22) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulice: Przeszłość (poza obszarem planu), Eskadrową (poza obszarem planu);
- 2) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 5, 6 – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;
- 3) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

Lp.	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	4	5
1	Hotele, pensjonaty	4 mp/10 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych, nie mniej niż 1mp/hotel	1 mp/50 miejsc hotelowych
2	Obiekty dydaktyczne	1 mp/10 studentów korzystających jednocześnie	1 mp/100 studentów korzystających jednocześnie	1 mp/20 studentów korzystających jednocześnie
3	Salone konferencyjne	1 mp/10 miejsc	1 mp/200 miejsc	1 mp/50 miejsc
4	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	1 mp/50m ² pow. użytkowej*	1 mp/obiekt	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*
5	Biura, urzędy, banki	1 mp/50 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	1 mp/100 m ² pow. użytkowej*
6	Warsztaty naprawcze sprzętu lotniczego i smolotów	1mp/2 zatrudnionych**	0	0
7	Stacja paliw (z wyjątkiem stacji samoobsługowej)	5 mp/1 obiekt + 2 na sklep	0	0
8	Warsztaty pojazdów mechanicznych	3 mp/1 stanowisko naprawcze	0	0
9	Hurtownie, magazyny	1 mp/10 zatrudnionych **	1 mp/100 zatrudnionych **	2,5 mp/100 zatrudnionych **
10	Lokale mieszkalne	1,2 mp/1 lokal mieszkalny	1 mp/50 lokali mieszkalnych	0
11	Zakłady produkcyjne	1 mp/5 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/20 zatrudnionych **
12	Sklepy	1 mp/40 m ² pow. sprzedaży	1 mp/500 m ² pow. sprzedaży	1 mp/50 m ² pow. sprzedaży
13	Restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1 mp/5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	3 mp/100 m ² pow. całkowitej
14	Małe obiekty sportu i rekreacji, (np. siłownie, fitness)	1 mp/5 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie	1 mp/10 korzystających jednocześnie
15	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo-rekreacyjne	1 mp/5 korzystających jednocześnie	1 mp/100 korzystających jednocześnie	1 mp/10 korzystających jednocześnie
16	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	1 mp/10 korzystających jednocześnie	1 mp/100 korzystających jednocześnie	0
17	Przystanie jachtowe	1 mp/2 miejsca do cumowania	0	0
18	Plaża	3 mp/200m ² terenu	1 mp/500 m ² terenu	0
19	Usługi różne	1 mp/100 m ²	1 mp/500 m ² pow.	1 mp/500 m ² pow.

		pow. użytkowej*	użytkowej*	użytkowej*
--	--	-----------------	------------	------------

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

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

- 4) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4;
- 5) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 6) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
 - a) budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
 - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem okresowym (ogródki gastronomiczne, itp.),
 - c) gdy ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:
 - a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,
 - b) dopuszcza się realizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych, w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem terenów,
 - c) ustalone planem parametry: maksymalna powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego, linie zabudowy, a także minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych, nie dotyczą inżynieryjnych urządzeń sieciowych,
 - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w wyznaczonym w planie terenie komunikacyjnym oraz dojściach i dojazdach wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego,
 - e) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne lub usytuowane w konstrukcjach drogowych i kolejowych obiektów inżynierskich; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt. 13,
 - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych urządzeń sieciowych, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 2) obowiązują rozwiązania inżynieryjne zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;
- 3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

- a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączenie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych), obowiązek retencji nie dotyczy odprowadzenia wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do wód powierzchniowych,
 - b) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej oraz rowów wodnych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe,
 - c) dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na potrzeby odwodnienia terenów przyległych, wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą sanitarną i deszczową;
 - 7) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych;
 - 8) zaopatrzenie w ciepło ustala się ze źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłych zlokalizowanych poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłej zgodnie z pkt 1 lit. d oraz pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego;
 - 9) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód; produkcję energii dopuszcza się wyłącznie jako funkcję uzupełniającą przeznaczenie terenu;
 - 10) obowiązują następujące ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
 - a) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - b) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wykorzystujące energię geotermalną, hydrotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacje wiatrowe z zastrzeżeniem. lit.c,
 - c) w granicach terenów elementarnych: D.D.8001.U, D.D.8002.UT dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, jako funkcji równorzędnej z przeznaczeniem terenu;
 - 11) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
 - 12) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę jako sieci kablowych również w nowej lokalizacji;
 - 13) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami telekomunikacyjnymi;
 - 14) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa - 25 mm, sieć wodociągowa - 90 mm, sieć ciepłna - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m;
 - 15) dopuszcza się budowę przyłączy obsługujących stanowiska postojowe jednostek pływających.
- 6. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
 - 2) z uwagi na niewystąpienie problematyki scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny D.D.8001.U powierzchnia 2,209 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi;
- 2) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie: administracji, edukacji, sportu, rekreacji, turystyki, gastronomii, handlu, motoryzacji;
- 3) dopuszcza się produkcję, magazyny, składy, stacje paliw, warsztaty.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury;
- 3) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu;
- 6) obowiązuje ochrona obiektów o wartościach zabytkowych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków – budynki przy ul. Przestrzennej 4, 6 oznaczonych na rysunku planu:
 - a) obowiązuje utrzymanie zasadniczej kompozycji obiektów i szerokości elewacji frontowych (od strony ul. Przestrzennej),
 - b) obowiązuje utrzymanie i/lub odtworzenie ceramicznego wykończenia elewacji z okładziny klinkierowej,
 - c) obowiązują płaskie dachy budynków z wysuniętym okapem,
 - d) dopuszcza się doświetlenie poprzez świetliki dachowe płaskie w dachach płaskich;
- 7) obowiązuje ochrona obiektu o wartościach zabytkowych, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków – budynek przy ul. Przestrzennej 8 oznaczony na rysunku planu:
 - a) obowiązuje utrzymanie zasadniczej kompozycji obiektu,
 - b) obowiązuje utrzymanie i/lub odtworzenie ceramicznego wykończenia elewacji z cegły licowej,
 - c) obowiązuje utrzymanie płaskiego dachu budynku z wysuniętym okapem,
 - d) dopuszcza się doświetlenie poprzez świetliki dachowe płaskie w dachu płaskim,
 - e) obowiązuje utrzymanie kształtu i rozmieszczenia otworów okiennych, drzwiowych i bramnych,
 - f) zakazuje się nadbudowy i/lub rozbudowy budynku;
- 8) dla obiektów o wartościach zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków w przypadku konieczności rozbioru obowiązuje odbudowa z odtworzeniem wysokości, formy dachu i kompozycji elewacji obiektu rozebranego.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Przestrzennej (poza obszarem planu) lub ul. Eskadrowej (poza obszarem planu);

- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 8. Teren elementarny D.D.8002.UT powierzchnia 2,179 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi turystyki z dopuszczeniem lokali mieszkalnych;
- 2) dopuszcza się usługi, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m², wyłącznie jako towarzyszące innym usługom;
- 3) ustala się maksymalny udział powierzchni całkowitej wbudowanych lokali mieszkalnych: 50% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury;
- 4) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu, obowiązuje:
 - a) zabudowa wolno stojąca,
 - b) usytuowanie zabudowy dłuższymi elewacjami na osi półn.-płd.,
 - c) maksymalna szerokość elewacji od strony terenu elementarnego D.D.8003.UT i od ul. Przestrzennej: 20 m i minimalnej szerokości prześwitów (odległości) pomiędzy budynkami: 10 m,
 - d) zagospodarowanie zielenią wysoką na terenach znajdujących się poza liniami zabudowy od strony jeziora i przy ul. Przestrzennej;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) dla lokali mieszkalnych ustala się minimalny poziom posadzki na wysokości 2,5 m n.p.m.;
- 6) dopuszcza się realizację garaży podziemnych i nadziemnych wyłącznie jako garaże wbudowane lub dobudowane do budynku;
- 7) w nowej zabudowie usługowej garaże podziemne lub inne pomieszczenia najniżej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu) realizuje się jako ukrycia podstawowej odporności, zapewniające w razie potrzeby możliwość zaadaptowania do funkcji ochronnej dla liczby osób, wynikającej z przeznaczenia budynku;
- 8) obowiązuje wprowadzenie nawierzchni miejsc postojowych i dojazdów do nich jako wodoprzepuszczalnej;
- 9) dopuszcza się budowę kanałów, basenów;
- 10) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu;
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.8004.KD.D, dopuszcza się obsługę spoza obszaru planu przez tereny przyległe po zachodniej stronie terenu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4 z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla lokali mieszkalnych w budynkach lokalizowanych w na działkach 17/2, 17/3 obręb 4004 ustala się minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych 1,5 mp/1 lokal mieszkalny;
- 4) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu D.D.8003.UT;
- 5) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 9. Teren elementarny D.D.8003.UT powierzchnia 0,442 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi turystyki z wyłączeniem zabudowy zamieszkania zbiorowego, z ogólnodostępnym nabrzeżem i brzegiem;
- 2) dopuszcza się usługi w zakresie: gastronomii, handlu, rozrywki, sportu, rekreacji, edukacji, kultury.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren częściowo położony w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 60%;
- 4) obowiązuje:
 - a) zieleń wysoka,
 - b) brzeg naturalny na długości minimum 25% brzegu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 15%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;
- 5) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża; na linii brzegu i styku z terenem D.D.8006.WS dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów do postojów i obsługi jednostek pływających np. pirsy, pomosty, ślipy, itp.;
- 6) dopuszcza się budowę kanałów, basenów;
- 7) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 8) część terenu położona w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.8004.KD.D, dopuszcza się obsługę poprzez teren D.D.8002.UT lub spoza obszaru planu przez tereny przyległe;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;

- 3) ustala się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w terenie D.D.8004.KD.D;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 10. Teren elementarny D.D.8004.KD.D powierzchnia 0,420 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren częściowo położony w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;
- 2) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu;
- 2) w strefie stycznej z wydzieleniem wewnętrznym 2.UT (w terenie D.D.8006.WS) dopuszcza się nabrzeże, pomosty, inne urządzenia i obiekty budowlane dla obsługi jednostek pływających oraz dla dostępu i dojścia do terenu elementarnego D.D.8003.UT;
- 3) obowiązuje realizacja nawierzchni miejsc postojowych jako wodoprzepuszczalnej;
- 4) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój ulicy minimalny: jezdnia, chodnik, zatoki postojowe;
- 2) w granicach terenu elementarnego ustala się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenu D.D.8003.UT;
- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 22 m;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 5) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 6) dopuszcza się realizację studni awaryjnej, o proponowanej lokalizacji oznaczonej na rysunku planu.

§ 11. Teren elementarny D.D.8005.ZN powierzchnia 3,106 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zieleń naturalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren częściowo położony w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 95%;
- 4) obowiązuje utrzymanie i przywrócenie właściwego składu gatunkowego lasu łęgowego;
- 5) obowiązuje brzeg naturalny.

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

- 1) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu;
- 2) zakazuje się zabudowy terenu i lokalizowania miejsc postojowych;

- 3) dopuszcza się prowadzenie szlaków turystycznych i ciągów pieszych;
- 4) dopuszcza się realizację:
 - a) ciągów pieszych o szerokości do 2 m, w formie kładek na słupach (pomostów) nad terenem, ciągi piesze muszą zapewniać możliwość wegetacji roślin i przemieszczania się zwierząt,
 - b) terenowych ścieżek pieszych o nawierzchni przepuszczalnej, o szerokości do 1,5 m i o przebiegu najmniej ingerującym w środowisko biotyczne;
- 5) część terenu położona w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

Obsługa komunikacyjna z terenu D.D.8004.KD.D.

§ 12. Teren elementarny D.D.8006.WS powierzchnia 5,292 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe (część jeziora Dąbie) – turystyka wodna, zieleń naturalna;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.U: usługi z wyłączeniem zabudowy zamieszkania zbiorowego, dopuszcza się obiekty budowlane nadwieszane nad wodą;
- 3) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 2.UT: usługi turystyki, dostęp i dojście do terenu elementarnego D.D.8003.UT.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren częściowo położony w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 99%;
- 4) obowiązuje zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie chronionego siedliska przyrodniczego: jeziora eutroficznego (kod siedliska 3150), a w przypadku planowania działań o potencjalnym negatywnym wpływie na wymienione siedlisko przyrodnicze, obowiązuje podjęcie działań ograniczających oraz minimalizujących niekorzystne oddziaływanie na te siedliska.

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

- 1) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu;
- 2) w ramach wydzielenia 2.UT na linii brzegu/nabrzeża i styku z terenami D.D.8003.UT, D.D.8004.KD.D dopuszcza się:
 - a) lokalizację urządzeń i obiektów do postoju i obsługi jednostek pływających oraz połączenia komunikacyjnego,
 - b) budowę i przebudowę nabrzeża;
- 3) w wydzieleniu wewnętrznym 1.U obowiązuje:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 200 m²,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - c) obiekty budowlane kryte dachami płaskimi lub stromymi,
 - d) zabudowa obiektami budowlanymi nadwieszonymi nad wodą,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów do postoju i obsługi jednostek pływających np. pomosty itp.;

- 5) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 6) część terenu położona w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) dostęp przez tereny przyległe lub drogą wodną;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

§ 13. 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 całego obszaru planu.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

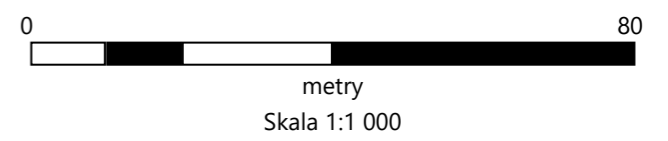
§ 15. Na obszarze objętym planem traci moc w części uchwała Nr VIII/N/1245/10 Rady Miasta Szczecin z dnia 15 lipca 2010 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie-lotnisko” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 20 sierpnia 2010 r. Nr 80 poz.1497).

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

Przewodnicząca Rady Miasta Szczecin

Renata Łażewska

Załącznik nr 1 - arkusz 1
do Uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie
miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego
"Dąbie - lotnisko 4" w Szczecinie



LEGENDA

	GRANICA PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE
D.D.8001.U	OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
1.U	OZNACZENIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO

SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU

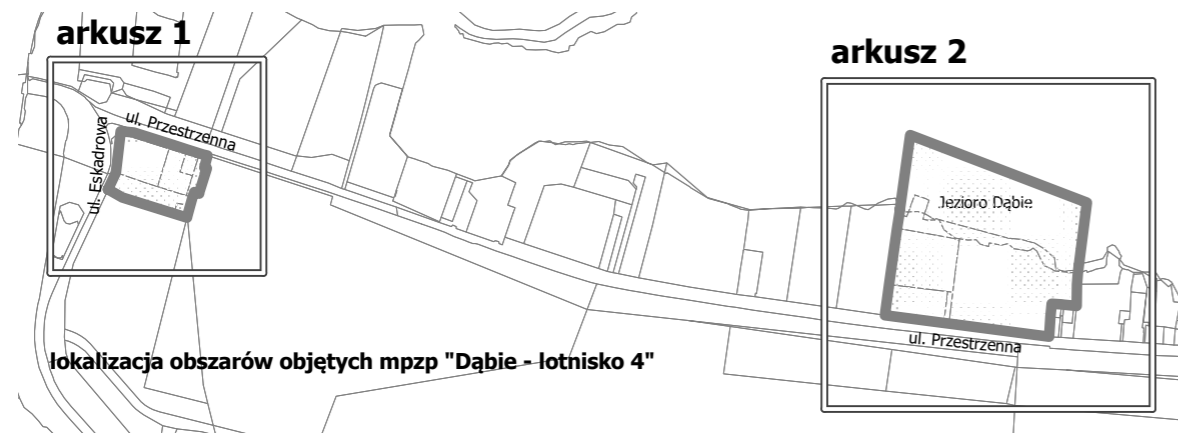
	U	TEREN USŁUG
	UT	TEREN USŁUG TURYSTYKI
	ZN	TEREN ZIELENI NATURALNEJ
	WS	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
	KD.D	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA DOJAZDOWA

OZNACZENIA

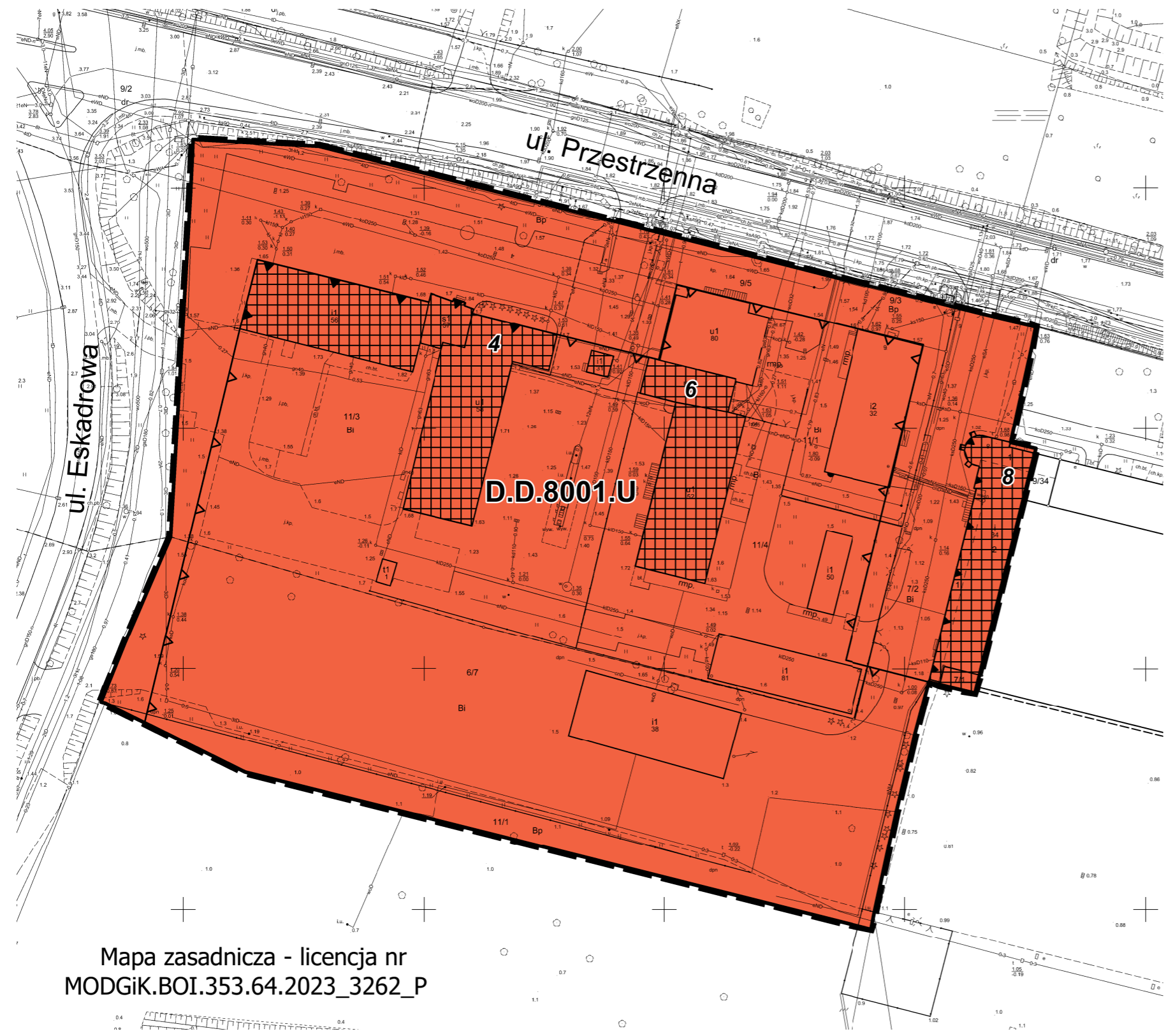
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	GRANICA OBSZARU W SYSTEMIE ZIELENI MIEJSKIEJ
	GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW NATURA 2000
	SIEDLISKO PRZYRODNICZE
	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ 1%
	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ 10%
	STANOWISKO ROŚLINY CHRONIONEJ
	PROPONOWANA LOKALIZACJA STUDNI AWARYJNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	4	NUMER ADRESOWY
--	---	----------------

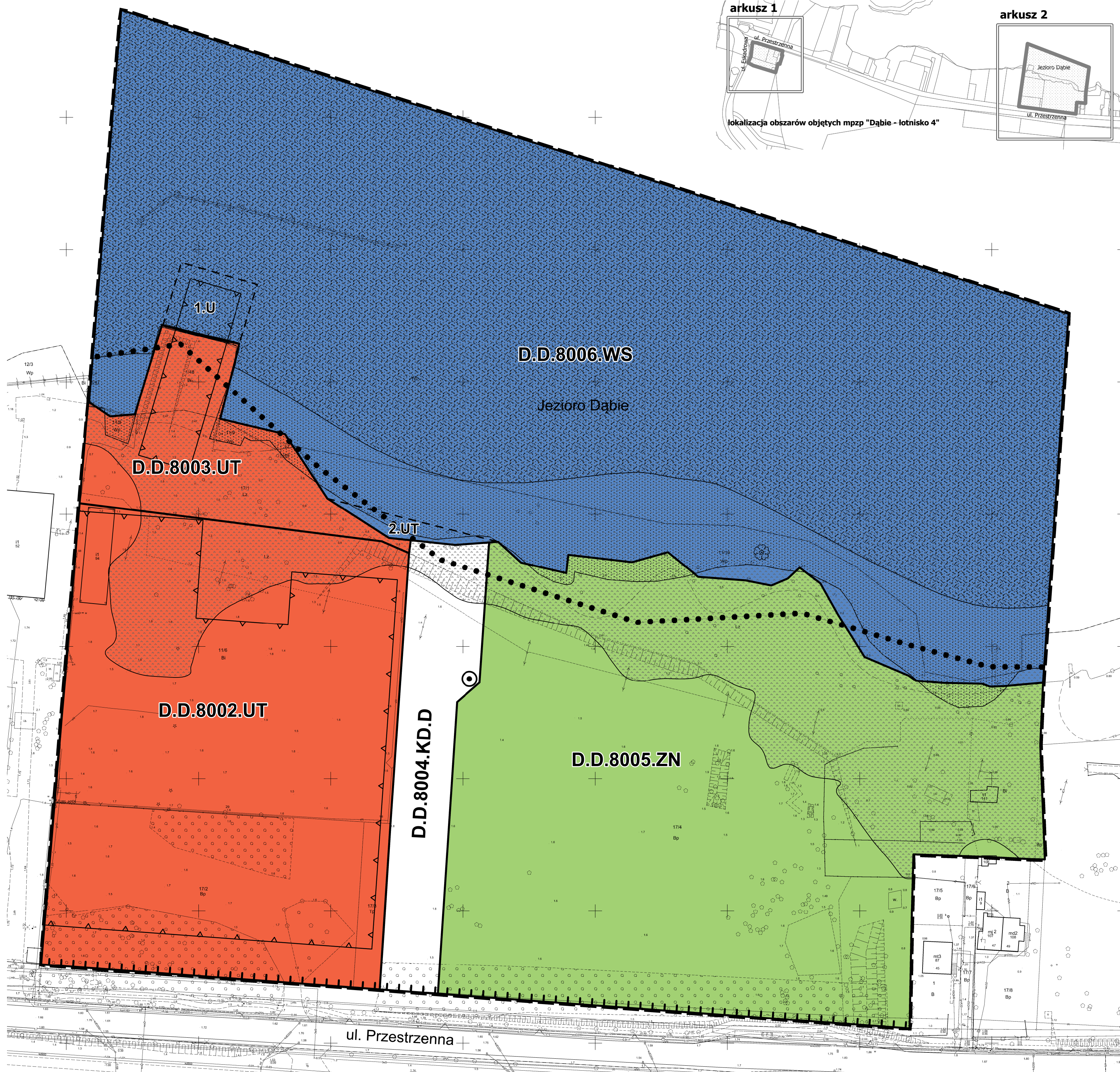
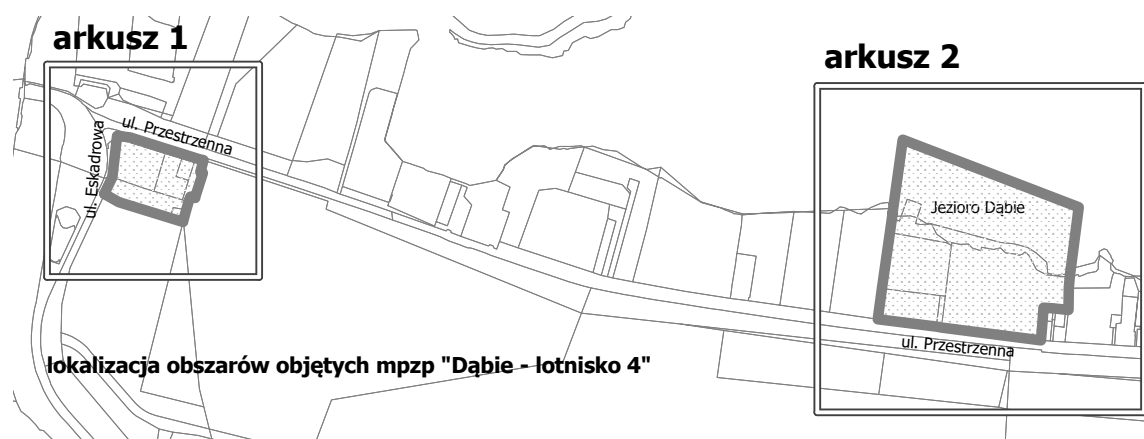


lokalizacja obszarów objętych mpzp "Dąbie - lotnisko 4"



Mapa zasadnicza - licencja nr
 MODGiK.BOI.353.64.2023_3262_P

Załącznik nr 1 - arkusz 2
do Uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
"Dąbie - lotnisko 4" w Szczecinie



LEGENDA

	GRANICA PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE
	D.D.8001.U OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
	1.U OZNACZENIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO

SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU

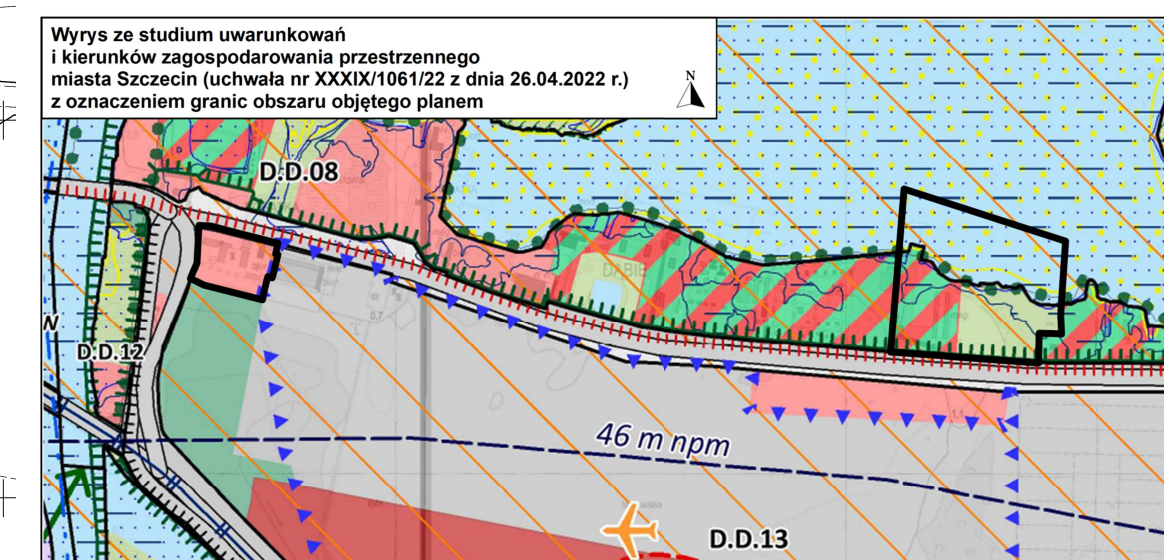
	U TEREN USŁUG
	UT TEREN USŁUG TURYSTYKI
	ZN TEREN ZIELENI NATURALNEJ
	WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
	KD.D TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA DOJAZDOWA

OZNACZENIA

	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	GRANICA OBSZARU W SYSTEMIE ZIELENI MIEJSKIEJ
	GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW NATURA 2000
	SIEDLISKO PRZYRODNICZE
	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ 1%
	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ 10%
	STANOWISKO ROŚLINY CHRONIONEJ
	PROPONOWANA LOKALIZACJA STUDNI AWARYJNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	NUMER ADRESOWY
--	----------------



LEGENDA

	granice obszaru objętego planem		strefa "E" ochrony ekspozycji
	granica jednostki planistycznej S - symbol dzielnicy, S - symbol osiedla, 01 - numer jednostki planistycznej		obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000
	pozostałe wody śródlądowe		siedlisko przyrodnicze
	teren zieleni naturalnej		System Zieleni Miejskiej (SZM)
	teren usług		obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%
	teren usług sportu i rekreacji		obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 10%
			lotnisko lokalne

Mapa zasadnicza - licencja nr
 MODGIK.BOI.353.64.2023_3262_P

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVII/1302/23
Rady Miasta Szczecin
z dnia 7 marca 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, zm. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) inwestycje w zakresie przebudowy i budowy układu komunikacyjnego: D.D.8004.KD.D – ulica dojazdowa, budowa ulicy;
- 2) inwestycje w zakresie rozbudowy i budowy infrastruktury inżynierskiej obejmują budowę sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w powiązaniu z realizacją przedsięwzięć wymienionych w pkt. 1;

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVII/1302/23

Rady Miasta Szczecin

z dnia 7 marca 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, zm. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie - lotnisko 4” w Szczecinie wyłożono dwukrotnie do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 19.10.2022 r. do 10.11.2022 r. i w dniach 09.12.2022 r. do 02.01.2023 r.

§ 2. 1. Po pierwszym wyłożeniu w okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 28.11.2022 r. wniesiono 2 pisma z uwagami.

2. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył uwagi w dniu 29.11.2022 r.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu:

1) Treść uwagi: Teren elementarny D.D.8002.UT - Ustalenia ogólne.

Ustalenia funkcjonalne – dodać funkcje: obsługa firm i klientów, usługi sportu i rekreacji, usług turystyki z dopuszczeniem lokali mieszkalnych.

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona.

Uzasadnienie: uwaga uwzględniona w zakresie merytorycznym, przy czym zapisy ustaleń formułuje się w brzmieniu dostosowanym do aktualnej formy uchwał.

2) Treść uwagi: Ustalenia ogólne.

Ustalenia komunikacyjne – zmienić wskaźnik miejsc postojowych dla lokali mieszkalnych na 1MP/1 mieszkanie.

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: przyjmuje się wskaźnik miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wartości 1,2 mp na 1 lokal mieszkalny (wyższy o 0,2 niż określony w uwadze, lecz niższy o 0,3 niż ustalony w projekcie planu) ze względu na konieczność zachowania zgodności z granicznymi wskaźnikami ustalonymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin”.

3) Treść uwagi: Ustalenia ogólne.

Ustalenia inżynierskie – dodać w zakresie zagospodarowania wód opadowych możliwość odprowadzenia bezpośrednio do Jeziora Dąbie.

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona.

Uzasadnienie: uwaga uwzględniona w zakresie merytorycznym, przy czym zapisy ustaleń formułuje się w brzmieniu dostosowanym do aktualnej formy uchwał.

4) Treść uwagi: Teren elementarny D.D.8002.UT.

Ustalenia funkcjonalne – dodać: obsługa firm i klientów, usługi sportu i rekreacji.

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona.

Uzasadnienie: uwaga uwzględniona w zakresie merytorycznym, przy czym zapisy ustaleń formułuje się w brzmieniu dostosowanym do aktualnej formy uchwał.

5) Treść uwagi: Teren elementarny D.D.8002.UT.

Ustalenia kompozycji: pozostawiając wysokość budynków 15 m wprowadzić dopuszczenie czterech kondygnacji.

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona.

6) Treść uwagi: Teren elementarny D.D.8006.WS.

Ustalenia kompozycji: dodać możliwość realizacji pirsów i pomostów o konstrukcji dostosowanej do okresowych wahań poziomu lustra wody w obszarze wyznaczonym granicą maksymalnego ich zasięgu, zgodnie z rysunkiem obowiązującego obecnie planu (szkic w załączeniu).

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona.

Uzasadnienie: uwaga uwzględniona w zakresie merytorycznym, przy czym zapisy ustaleń formułuje się w brzmieniu dostosowanym do aktualnej formy uchwał.

7) Treść uwagi: Teren elementarny D.D.8001.U.

Ustalenia funkcjonalne – wnosimy o szerokie otwarcie katalogu proponowanych usług dla przedmiotowego terenu elementarnego z precyzyjnym określeniem usług wyłączonych (wg. zasady co nie jest zabronione jest dopuszczalne). Prosimy o wprowadzenie stosownych korekt tekstowych lub umieszczenia odnośników i ewentualnych wyjaśnień do zweryfikowanego słownika pojęć w preambule planu.

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona.

8) Treść uwagi: Ustalenia ogólne.

Ustalenia inżynierskie – wnosimy o korektę ww. zapisów w celu umożliwienia realizacji OZE w pełnym spektrum dopuszczonych mocy, nie znajdując uzasadnienia dla wprowadzania ograniczeń i arbitralnie wskazanych przedziałów wielkościowych.

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona.

9) Treść uwagi: Ustalenia ogólne, Teren elementarny D.D.8001.U.

Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu - wnosimy o dopuszczenie stosowania termoizolacji od strony zewnętrznej powierzchni elewacji z użyciem nowych rozwiązań materiałowych nawiązujących do charakteru historycznych elewacji ceglanych i specyfiki zastanego detalu elewacyjnego.

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona.

10) Treść uwagi: Teren elementarny D.D.8001.U.

Wnosimy o dopuszczenie stosowania różnych rozwiązań materiałowych dla dachów płaskich z zachowaniem logiki kompozycyjnej dla elewacji i bryły budynku.

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona.

11) Treść uwagi: Teren elementarny D.D.8001.U.

W nawiązaniu do rysunkowej części planu wnosimy o rozważenie korekty i o ewentualne zmniejszenie zakresu prowadzonych linii zabudowy. Dotyczy to południowej i wschodniej części terenu elementarnego D.D.8001.U.

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona.

§ 4. 1. Po drugim wyłożeniu w okresie wyznaczonym na składanie uwag tj. do 17.01.2023 r. wniesiono 2 pisma z uwagami.

2. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył uwagi w dniu 01.02.2023 r.

§ 5. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu:

1) Treść uwagi: Ustalenia ogólne.

Ustalenia komunikacyjne – zmienić wskaźnik miejsc postojowych dla lokali mieszkalnych na 1MP/1 mieszkanie.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: w ustaleniach ogólnych przyjmuje się wskaźnik miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wartości 1,2 mp na 1 lokal mieszkalny ze względu na konieczność zachowania zgodności z granicznymi wskaźnikami ustalonymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin”.

2) Treść uwagi: Teren elementarny D.D.8002.UT.

Zmiana przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy z likwidacją wcięcia od strony północnej (wg załączonego szkicu). Istniejąca w tym obszarze zieleń wysoka nie przedstawia sobą szczególnej wartości, zwłaszcza rozpatrywana w kontekście sąsiedztwa terenu zielonego wskazanego do intensywnego zagospodarowania zielenią wysoką.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: w ustaleniach dla terenu elementarnego D.D.8002.UT zachowuje się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy z powodu występowania grupy drzew o walorach krajobrazowych. Intencją planu jest utrzymanie od strony jeziora, w pierwszym planie ekspozycji z jeziora, brzegu naturalnego i krajobrazu o cechach naturalnych. Ten odcinek strefy brzegowej jeziora wzdłuż ul. Przestrzennej powinien w maksymalnym stopniu zachować oryginalne walory krajobrazowe, nie zdominowane przez zabudowę.

3) Treść uwagi: Teren elementarny D.D.8003.UT.

Likwidacja możliwości zabudowy na cyplu jeziora i dostęp komunikacyjny poprzez teren D.D.8002.UT.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: w ustaleniach dla terenu elementarnego D.D.8003.UT zachowuje się możliwość zabudowy gruntu miejskiego oraz dostęp komunikacyjny poprzez teren elementarny D.D.8004.KD.D. Możliwość zabudowy i dostęp komunikacyjny wyznaczoną w planie drogą od strony lądu pozwala na pełne wykorzystanie atrakcyjnego położenia terenu bezpośrednio przy brzegu jeziora - z przeznaczeniem na rekreację i turystykę wodną.

4) Treść uwagi: Teren elementarny D.D.8006.WS.

Ustalenia kompozycji: dodać możliwość realizacji pirsów i pomostów o konstrukcji dostosowanej do okresowych wahań poziomu lustra wody w obszarze wyznaczonym granicą maksymalnego ich zasięgu, zgodnie z rysunkiem obowiązującego obecnie planu (szkic w załączeniu). Uwaga powtórna jak po wyłożeniu nr 1. W interpretacji nowego planu przez Wydział Urbanistyki i Architektury, w powiązaniu z terenami sąsiednimi, na których pozostanie obowiązujący stary plan, może prowadzić do zbędnych konwersacji i konkluzji, że skoro nie jest to zapisane literalnie, w takim razie takiej możliwości na obszarze nowego planu nie ma.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: w ustaleniach dla terenu elementarnego D.D.8006.WS zapisy planu dopuszczają możliwość lokalizacji urządzeń i obiektów do postoju i obsługi jednostek pływających itp., bez ograniczania maksymalnego ich zasięgu. To kompetencje odrębnej instytucji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5) Treść uwagi: Teren elementarny D.D.8001.U.

Ustalenia kompozycji: Wnosimy o otwarcie katalogu proponowanych usług dla przedmiotowego terenu elementarnego (wg. zasady co nie jest zabronione jest dopuszczone). Prosimy o wprowadzenie stosownych korekt tekstowych lub umieszczenia odnośników i ewentualnych wyjaśnień do zweryfikowanego słownika pojęć w preambule planu. Sugerowany

zapis, który wydaje się być formą otwartego katalogu to: dopuszcza się usługi m.in. w zakresie: administracji, edukacji, sportu, rekreacji, gastronomii, handlu, motoryzacji.

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVII/1302/23

Rady Miasta Szczecin

z dnia 7 marca 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503, zm. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Dąbie - lotnisko 4" w Szczecinie ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę