

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – plaża 3” 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) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXIX/743/17 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – plaża 3” w Szczecinie, 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 – plaża 3” w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 153,59 ha, który ograniczają:

- 1) od północy - Jezioro Dąbie, podmokłe łąki na północ od cieku Chęlszcząca;
- 2) od wschodu - zespół ogrodów działkowych (ROD „Nad Jeziorem”);
- 3) od południa - zaplecza zabudowy mieszkaniowej przy ul. Szybowcowej, ul. Przyjaciół, ul. Żaglowej i ul. Masztowej, tereny położone na południe od ul. Pokładowej, ul. Emilii Gierczak i ul. Przestrzennej, oraz przebieg ul. Przestrzennej na odcinku od projektowanego skrzyżowania z ul. Lotniczą do zabudowy przy ul. Przestrzennej 61;
- 4) od zachodu - posesja zabudowy mieszkaniowej przy ul. Przestrzennej 61 i tereny przybrzeżne na jej zapleczu.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- | | |
|-----------------------|-----------|
| 1) D.D.3003.KP | 0,07 ha; |
| 2) D.D.3004.WS,UT,ZN | 0,63 ha; |
| 3) D.D.3005.ZN | 28,67 ha; |
| 4) D.D.3006.UT,ZP | 2,98 ha; |
| 5) D.D.3007.U,UT,MW | 1,13 ha; |
| 6) D.D.3008.U,UT,MW | 1,65 ha; |
| 7) D.D.3009.U,UT,MW | 1,42 ha; |
| 8) D.D.3010.KS,ZP | 0,34 ha; |
| 9) D.D.3011.US,RU,ZP | 0,17 ha; |
| 10) D.D.3012.KP | 0,19 ha; |
| 11) D.D.3013.US,UT | 1,12 ha; |
| 12) D.D.3014.US,RU,ZP | 1,09 ha; |
| 13) D.D.3015.MW,U | 0,85 ha; |

14) D.D.3016.MN,U	0,20 ha;
15) D.D.3017.U,ZP	2,45 ha;
16) D.D.3018.MN,U	0,87 ha;
17) D.D.3019.KDW.R,ZP	0,62 ha;
18) D.D.3020.U,ZP	1,00 ha;
19) D.D.3021.ZP	3,73 ha;
20) D.D.3022.US,ZP	3,02 ha;
21) D.D.3023.US	1,92 ha;
22) D.D.3024.U,UT,MW	2,49 ha;
23) D.D.3025.U,ZP	0,80 ha;
24) D.D.3026.KS,ZP	0,22 ha;
25) D.D.3027.MN,U	0,24 ha;
26) D.D.3028.U,UT,MW	1,14 ha;
27) D.D.3029.UT,WS	0,80 ha;
28) D.D.3030.UT,MW,WS	3,25 ha;
29) D.D.3031.UT,MW,WS	4,22 ha;
30) D.D.3032.ZP	0,15 ha;
31) D.D.3033.US,ZP	1,50 ha;
32) D.D.3034.U,ZP	3,84 ha;
33) D.D.3035.US	4,30 ha;
34) D.D.3036.E	0,02 ha;
35) D.D.3037.WS,ZN	0,90 ha;
36) D.D.3038.WS,ZN	2,75 ha;
37) D.D.3039.KPS	0,01 ha;
38) D.D.3040.WS,UT,ZN	62,44 ha;
39) D.D.3041.KD.Z	5,46 ha;
40) D.D.3042.KD.L	1,07 ha;
41) D.D.3043.KD.D	0,17 ha;
42) D.D.3044.KD.D	0,28 ha;
43) D.D.3045.KD.D	0,28 ha;
44) D.D.3046.KD.D	0,14 ha;
45) D.D.3047.KD.D	0,84 ha;
46) D.D.3048.KD.D	0,54 ha;
47) D.D.3049.KD.D	0,46 ha;
48) D.D.3050.KP	0,15 ha;
49) D.D.3051.E	0,01 ha;
50) D.D.3052.E	0,01 ha;

- 51) D.D.3053.E 0,01 ha;
52) D.D.3054.KS,ZP 0,27 ha;
53) D.D.3055.US,UT 0,71 ha.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy usługowej, w tym usługi ogólnomiejskie w zakresie sportu, rekreacji i turystyki wodnej – z dopuszczeniem lokali mieszkalnych oraz przystań rybacka, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej z usługami, tereny zieleni urządzonej – z dopuszczeniem usług, tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody, wody śródlądowe (w tym tereny komunikacji wodnej, turystyki wodnej i postoju jednostek pływających), tereny komunikacji drogowej oraz tereny infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie-plaża 3” w Szczecinie w skali 1:1000, składający się z arkuszy nr 1 i nr 2, stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wrys 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) 3003 ÷ 3055 - numer terenu elementarnego w planie;
- 4) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - b) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - c) U,ZP – teren zabudowy usługowej i zieleni urządzonej,
 - d) U,UT,MW – teren zabudowy usługowej, zabudowy usług turystycznych, z dopuszczeniem apartamentów mieszkaniowych,
 - e) US – teren usług sportu i rekreacji,
 - f) US,RU,ZP – teren zabudowy usługowej, gospodarki rybackiej i zieleni urządzonej,
 - g) US,UT – teren usług sportu i rekreacji oraz usług turystycznych,
 - h) US,ZP – teren usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej,
 - i) UT,MW,WS – teren zabudowy usług turystycznych, usługowej zabudowy apartamentowej i wód powierzchniowych śródlądowych,
 - j) UT,WS – teren zabudowy usług turystycznych i wód powierzchniowych śródlądowych,
 - k) UT,ZP – teren zabudowy usług turystycznych i zieleni urządzonej,
 - l) KS,ZP – teren parkingu dla samochodów osobowych i zieleni urządzonej,

- m) WS,ZN – teren wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni objętej formami ochrony przyrody,
- n) WS,UT,ZN – teren wód powierzchniowych śródlądowych, turystyki wodnej i zieleni objętej formami ochrony przyrody,
- o) ZN – teren zieleni objęty formami ochrony przyrody,
- p) ZP – teren zieleni urządzonej,
- q) KPS – teren przepompowni ścieków sanitarnych,
- r) E – teren stacji transformatorowej,
- s) KDW.R,ZP – teren drogi rowerowej i zieleni urządzonej,
- t) KD.Z – teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,
- u) KD.L – teren drogi publicznej – ulica lokalna,
- v) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
- w) KP – teren ciągu pieszego.

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

4. 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.

5. 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) **apartament mieszkaniowy** – samodzielny lokal mieszkalny, całoroczny lub przeznaczony na sezonowy wypoczynek (np. wakacyjny, weekendowy), wyróżniający się szczególną atrakcyjnością położenia w obszarze koncentracji ruchu turystycznego i usług wykorzystujących walory lokalizacji (jak np. rekreacja, sport, turystyka) – bez konieczności zachowania standardów dostępu do usług podstawowych wymaganych w terenach mieszkaniowych; apartament mieszkaniowy może być realizowany wyłącznie jako wbudowany (także dobudowany, nadbudowany) w obiekt usługowy;
- 2) **apartamentowa zabudowa usługowa (usługowa zabudowa apartamentowa)** – budynek lub zespół budynków hotelowych lub zakwaterowania turystycznego, skupiający usługi turystyczne wykorzystujące walory lokalizacji, wkomponowany w krajobraz, wyróżniający się atrakcyjnością położenia (np. nad wodą) w sąsiedztwie koncentracji usług rekreacji, sportu i turystyki; apartamentowa zabudowa usługowa uzupełnia i wykorzystuje istniejącą w sąsiedztwie infrastrukturę rekreacyjną, przy czym nie musi posiadać dostępu do podstawowych elementów infrastruktury społecznej;
- 3) **bogaty program zieleni** – zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca wszystkie możliwe powierzchnie terenu (np. w liniach rozgraniczających ulicy), w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. zakrzewienia

skarp, tarasów, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach);

- 4) **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;
- 5) **dach płaski** – dach o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 6) **dach stromy** – różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 35° (w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem co najmniej 10°); za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 35°;
- 7) **dominanta przestrzenna** – obiekt lub grupa obiektów (niekoniecznie budowlanych) wyróżniających się w krajobrazie formą lub gabarytem, o wyraźnych walorach kompozycyjnych, kulturowych lub przyrodniczych;
- 8) **dostęp ogólny** – dostęp do terenu (obiektu) nielimitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi (powszechny) ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, czasem dostępu, itp.;
- 9) **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;
- 10) **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;
- 11) **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;
- 12) **kompozycja obiektu** – układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
- 13) **kompozycja zespołu zabudowy** – układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, nawierzchni utwardzonych;
- 14) **kompozycja zespołu zieleni** – układ przestrzenny drzew, krzewów i powierzchni trawiastych oraz trwałych i głównych elementów wyposażenia parkowego (np. założenia pomnikowe, baseny i stawy, obiekty kubaturowe);
- 15) **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 przyłękowy, rdestowiec ostrokończysty i sachaliński;
- 16) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 17) **obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych** – obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem na elewacjach przyległych do przestrzeni publicznych trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości (w strefach ochrony konserwatorskiej oznacza to głównie materiały właściwe dla tradycyjnych technologii rzemieślniczych);
- 18) **obiekt o wartościach zabytkowych** - budynek lub obszar wpisany do rejestru zabytków, ujęty w gminnej ewidencji zabytków lub budynek adresowo wskazany w ustaleniach szczegółowych, chroniony postanowieniami planu;
- 19) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 20) **pas ochrony funkcyjnej** – pas terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, który zabezpiecza eksploatację linii, o szerokości uzależnionej od parametrów linii;
- 21) **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;
- 22) **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;
- 23) **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, 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 rynny (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 m.in.: 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;

- 24) **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 poziomowi 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;
- 25) **strefa brzegowa** – pas lądu i wody, zabudowany lub naturalny pozbawiony zabudowy kubaturowej, o zmiennej szerokości zależnej od rzędnych terenu, pod wpływem okresowych zalewów i podtopień, w granicach lub sąsiedztwie obszaru Natura 2000;
- 26) **studnia awaryjna** – studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 27) **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;
- 28) **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy przebiegający w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym;
- 29) **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, daglezwia, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
 - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarzab, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
 - c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cyprysnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwukłapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, ocary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;

- 30) **zamknięcie kompozycyjne** – ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne;
- 31) **zielen parawanowa** – zespół zwartej zieleni, o składzie gatunkowym i systemie nasadzeń dostosowanym do lokalnych możliwości terenowych (np. wysoki żywopłot, pnącza na konstrukcji nośnej, ogród wertykalny, gęste obsadzenia albo szpaler drzew lub krzewów) stanowiąca naturalną przesłonę obiektów o formach zaburzających ład przestrzenny oraz dysharmonizujących z otoczeniem; zielen parawanowa jest realizowana w celu estetyzacji oraz uzyskania walorów kompozycyjnych przestrzeni publicznych;
- 32) **zorganizowana zielen publiczna** – zielen urządzona wypełniająca przestrzenie o dostępności publicznej, w szczególności tworząca parki, skwery, zieleńce, aleje, a także stanowiąca elementy kompozycji ciągów ulicznych i placów np. szpalery drzew, żywopłoty, rabaty kwiatowe itp.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 2) zakazuje się lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji stacji paliw płynnych oraz sprzedaży paliw płynnych i gazu płynnego z wyjątkiem terenów elementarnych: D.D.3029.UT,WS i D.D.3034.U,ZP, w których poza obszarem Natura 2000 dopuszcza się lokalizację stacji paliw płynnych dla jednostek pływających i pojazdów samochodowych;
- 4) zakazuje się lokalizacji warsztatów mechaniki pojazdowej poza warsztatami naprawczymi sprzętu pływającego do obsługi portu jachtowego (D.D.3034.U,ZP) oraz bazy rybackiej (D.D.3014.US,RU,ZP);
- 5) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 6) w terenach elementarnych: D.D.3024.U,UT,MW, D.D.3028.U,UT,MW, D.D.3029.UT,WS, D.D.3030.UT,MW,WS, D.D.3031.UT,MW,WS, D.D.3033.US,ZP, D.D.3034.U,ZP oraz w południowo-wschodniej części terenu D.D.3040.WS,UT,ZN ustala się lokalizację portu dla jednostek pływających (portu jachtowego), obejmującego:
 - a) stałą bazę dla jednostek pływających,
 - b) przystanie: przystań kilkudniowego postoju i przystań postoju krótkoterminowego,
 - c) administrację portową,
 - d) maksymalnie dwie stacje paliw lokalizowane w terenach elementarnych D.D.3029.UT,WS i D.D.3034.U,ZP poza obszarem Natura 2000,
 - e) przystanek tramwaju wodnego;
- 7) w terenach elementarnych D.D.3011.US,RU,ZP i D.D.3014.US,RU,ZP dopuszcza się lokalizację stałej przystani rybackiej z zapleczem socjalnym i sprzętowym oraz usługami towarzyszącymi (w tym handel rybami i organizacja czasowego targu rybnego);
- 8) 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) część obszaru planu jest położona 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 oznaczonych na rysunku planu;

- 2) na obszarach oznaczonych na rysunku planu występują chronione siedliska przyrodnicze: „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe” (kod siedliska 91E0), „Starorzeczka i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne” (kod siedliska 3150); zgodnie z przepisami odrębnymi ustala się zachowanie i utrzymanie siedlisk we właściwym stanie ochrony;
- 3) 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) większość obszaru planu obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej; obowiązuje ochrona wartościowych elementów środowiska przyrodniczego i walorów przyrodniczo–krajobrazowych oraz zasada zachowania ciągłości przestrzennej ekosystemu w obszarze planu i w powiązaniu z sąsiednimi terenami położonymi poza obszarem planu; poza terenami ulic, dróg rowerowych, ciągów pieszych i wydzielonych parkingów, zakazuje się:
 - a) kształtowania zabudowy w sposób zaburzający ciągłość korytarza ekologicznego wzdłuż rzeki Płoni i brzegu Jeziora Dąbie, np. poprzez sytuowanie zabudowy w przewężeniach lokalnych powiązań ekologicznych - poprzecznie do kierunku przebiegu korytarza ekologicznego,
 - b) zagospodarowania terenu w sposób utrudniający czynną lub bierną migrację zwierząt i roślin,
 - c) zmniejszania udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego poniżej 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, z wyjątkiem:
 - a) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
 - b) wycinki drzew gatunków niepożądanych,
 - c) niezbędnej wycinki związanej z budową lub przebudową ulic, parkingów, dróg rowerowych, ciągów pieszych lub pieszko-rowerowych ustalonych w planie,
 - d) wycinki związanej z wymogami ochrony przed powodzią na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
 - e) wycinki drzewostanu zagrażającego bezpiecznej żegludze,
 - f) wycinki drzew i krzewów rosnących w korycie cieku, kanału lub rowu melioracyjnego (dno i skarpy) utrudniających swobodny przepływ wody,
 - g) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją inżynierskich urządzeń sieciowych i sieci inżynierskich,
 - h) wycinki drzew i krzewów w pasie ochrony funkcyjnej,
 - i) wycinki dopuszczalnej w ustaleniach szczegółowych;
- 6) w nasadzeniach drzew i krzewów nakazuje się stosowanie gatunków rodzimych, typowych dla siedliska; 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;
- 7) w strefie brzegowej Jeziora Dąbie, rzeki Płoni oraz cieku Chelszcząca nasadzenia zieleni oraz jej urządzenia muszą nawiązywać do specyfiki siedlisk przyrodniczych oraz stanowisk i siedlisk chronionych gatunków roślin i zwierząt występujących w tej strefie i objętych ochroną prawną;
- 8) w terenach elementarnych D.D.3055.US,UT, D.D.3004.WS,UT,ZN, D.D.3005.ZN, D.D.3006.UT,ZP, D.D.3012.KP, D.D.3022.US,ZP, D.D.3023.US, D.D.3024.U,UT,MW, D.D.3029.UT,WS, D.D.3030.UT,MW,WS, D.D.3031.UT,MW,WS, D.D.3033.US,ZP,

D.D.3034.U,ZP, D.D.3037.WS,ZN, D.D.3038.WS,ZN, D.D.3040.WS,UT,ZN, D.D.3050.KP dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących nabrzeży i umocnień brzegu Jeziora Dąbie, rzeki Płoni, ciek Chęlszcząca i pozostałych akwenów 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 przez ptaki;
- 9) w granicach obszaru Natura 2000, z wyłączeniem terenów elementarnych D.D.3024.U,UT,MW i D.D.3034.U,ZP, nakazuje się prowadzenie wszelkiego rodzaju konserwacji, modernizacji, zabudowy linii brzegu i budowy nabrzeży i umocnień oraz utrzymania akwenów z zastosowaniem technik ekoinżynierii; przy umacnianiu brzegu Jeziora Dąbie, rzeki Płoni oraz ciek Chęlszcząca 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);
- 10) realizację przedsięwzięć ingerujących w linię brzegu, polegających m.in. na budowie, przebudowie lub remoncie: nabrzeży i umocnień brzegu, pomostów postojowych dla jednostek pływających, punktów widokowych itp. 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;
- 11) przy przebudowie istniejącej lub lokalizacji nowej zabudowy z lokalami mieszkalnymi wzdłuż terenu elementarnego D.D.3041.KD.Z nakazuje się stosowanie rozwiązań architektonicznych, konstrukcyjnych i zagospodarowania terenu (z wyłączeniem ekranów akustycznych w formie obiektów budowlanych) ograniczających oddziaływanie trasy komunikacyjnej do poziomów zapewniających spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 12) 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 palących lub niekorzystnie oddziałujących na środowisko;
- 13) zakazuje się lokalizacji obiektów emitujących do atmosfery substancje lotne (w tym zapachowe) oddziałujące odstraszańco lub szkodliwie na gatunki ptaków i ich siedliska, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000;
- 14) przy bilansowaniu powierzchni terenu biologicznie czynnego nie pomniejsza się jej o powierzchnie pomostów i platform wędkarskich oraz do cumowania jednostek pływających;
- 15) na zabudowanych działkach budowlanych, na których udział powierzchni terenu biologicznie czynnego jest w dniu wejścia w życie niniejszego planu mniejszy niż określony w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się utrzymanie istniejącego udziału z zakazem dalszego pomniejszania;
- 16) 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;
- 17) dopuszcza się wprowadzenie nowych nasadzeń uzupełniających zieleni wysokiej w pasach drogowych przy spełnieniu wymogów:
- a) zastosowania gatunków drzew odpornych na zanieczyszczenia,
 - b) nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskich;

18) zakazuje się działań prowadzących do:

- a) trwałej, niekorzystnej dla środowiska zmiany warunków gruntowo-wodnych w terenach elementarnych przeznaczonych do zabudowy,
- b) zmiany warunków gruntowo-wodnych w terenach zieleni objętej formami ochrony przyrody (D.D.3005.ZN) i zieleni urządzonej o charakterze parku naturalnego (D.D.3021.ZP);

19) zakazuje się kanalizowania (zabudowy), likwidacji, zmniejszenia przepustowości oraz przegradzania kanałów i rowów melioracyjnych, przy czym dopuszcza się:

- a) przekraczanie kanałów i rowów melioracyjnych poprzez budowę przepustów, kładek lub mostów,
- b) umocnienie, konserwację, regulację brzegów oraz budowę kanałów i rowów melioracyjnych w nowej lokalizacji;

20) zakazuje się hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego.

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

1) nieprzekraczalna linia zabudowy ogranicza obszar sytuowania wszystkich budynków na działce budowlanej w przyziemiu lub pierwszej kondygnacji nadziemnej, włącznie z budynkami gospodarczymi, garażami, altanami, wiatami i innymi obiektami towarzyszącymi o charakterze stałym lub tymczasowym;

2) obowiązująca linia zabudowy określa usytuowanie budynku głównego o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu; w przypadku rozbudowy budynku głównego oraz dla budynków towarzyszących (np. budynki gospodarcze, garaże), kolejnych budynków głównych o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu i obiektów tymczasowych przebieg obowiązującej linii zabudowy wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy;

3) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy w granicach działki budowlanej:

- a) okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, a także takich części budynków jak: galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy,
- b) zewnętrznych warstw termomodernizacyjnych i wykończeniowych do 0,2 m – wyłącznie w przypadku budynków istniejących,
- c) nadwieszenia części budynków sytuowanych wzdłuż linii zabudowy od strony rzeki Płoni, Jeziora Dąbie lub kanałów portu jachtowego, w terenach elementarnych: D.D.3006.UT,ZP, D.D.3009.U,UT,MW, D.D.3011.US,RU,ZP, D.D.3014.US,RU,ZP, D.D.3023.US, D.D.3024.U,UT,MW, D.D.3028.U,UT,MW D.D.3029.UT,WS, D.D.3030.UT,MW,WS, D.D.3031.UT,MW,WS i D.D.3034.U,ZP, przy jednoczesnym zachowaniu prześwitu nad powierzchnią wody i zastosowaniu rozwiązań technicznych umożliwiających ruch rekreacyjnych jednostek pływających,
- d) łączników pomiędzy budynkami (np. krytych pasaży komunikacyjnych) na wysokości powyżej 4,5 m od poziomu terenu;

4) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania niekubaturowych obiektów budowlanych, w tym:

- a) inżynierskich urządzeń sieciowych,
- b) urządzeń nawigacyjnych,
- c) urządzeń turystycznych, rekreacyjnych, stanowisk obserwacyjnych ptaków, wież i platform widokowych, zadaszeń,
- d) zamknięć kompozycyjnych;

- 5) na terenach zabudowy usługowej oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu: U,UT,MW, US,RU,ZP, U,ZP, US, US,UT, UT,WS, UT,MW,WS, UT,ZP, w granicach obszarów zabudowy wyznaczonych liniami zabudowy, dopuszcza się zbliżenie budynków do granicy sąsiedniej działki budowlanej lub usytuowanie ich bezpośrednio przy tej granicy;
- 6) obszar planu jest położony 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;
- 7) zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego;
- 8) część obszaru planu jest położona w granicach oznaczonego na rysunku planu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz następujące wymagania:
- a) w terenach elementarnych: D.D.3004.WS,UT,ZN, D.D.3037.WS,ZN, D.D.3038.WS,ZN i D.D.3040.WS,UT,ZN oraz w strefie brzegowej: Jeziora Dąbie, rzeki Płoni oraz ciek Chelszcząca, tj. pomiędzy brzegiem a zasięgiem zabudowy od strony akwenu (wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy) albo najbliższą granicą terenu elementarnego komunikacji drogowej, pieszej lub rowerowej (w przypadku zakazu zabudowy kubaturowej na terenie przyległym do akwenu), 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 oraz robót związanych z regulacją i utrzymywaniem wód Jeziora Dąbie, rzeki Płoni i ciek Chelszcząca oraz realizacji nabrzeży i umocnień brzegu i związanego z nimi podwyższenia terenu,
 - b) przy realizacji nowej zabudowy o charakterze stałym nakazuje się 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 nakazuje się 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 (podpiwniczenie budynków) dopuszcza się wyłącznie przy zastosowaniu odpowiednich konstrukcji fundamentowych (np. posadowienie pośrednie na palach, wannach lub studniach 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 nakazuje się 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 (cegła ceramiczna, beton, wyroby cementowe, klinkier, terakota, kamień, aluminium, PCV itp.),
 - f) nakazuje się wyniesienie poziomu nawierzchni dojazdów i dojść powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%,

- g) nakazuje się zabezpieczenie podwyższonego terenu przed rozmyciem,
- h) zakazuje się lokalizacji zbiorników bezodpływowych;
- 9) zakazuje się lokalizacji lokali usługowych z wejściem usytuowanym poniżej poziomu chodnika; ustalenie nie dotyczy lokali użytkowych w sąsiedztwie akwenów żeglownych - niezbędnych do prowadzenia specjalistycznej działalności usługowej związanej z obsługą rekreacji, sportu i turystyki;
- 10) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznych układów przestrzennych (obszaru przedmieścia przylegającego do starego miasta Dąbia od północy – w rejonie ul. Emilii Gierczak i ul. Przybrzeżnej oraz obszaru przedmieścia przylegającego do starego miasta Dąbia od wschodu – w rejonie ul. Żaglowej), o granicach oznaczonych na rysunku planu, nakazuje się ochronę obiektu wpisanego do rejestru zabytków - willa przy ul. Żaglowej 2, dostosowanie działań inwestycyjnych do zachowania i uczytelnienia historycznej kompozycji zespołu zabudowy oraz nawiązanie formą nowych budynków do kompozycji obiektów zabytkowych poprzez m.in.:
- a) uzupełnienia ubytków w pierzejach ulic: Emilii Gierczak, Przybrzeżna, Żaglowa,
 - b) krycie nowych budynków lokalizowanych w pierzejach:
 - ul. Przybrzeżna i ul. Żaglowa - dachami stromymi o układzie kalenicowym w stosunku do ulicy, symetrycznymi (np. kalenicowe, kopertowe, mansardowe) z pokryciem ceramicznym (dachówka ceramiczna, cementowa),
 - ul. Emilii Gierczak – dachami połaciowymi o układzie kalenicowym w stosunku do ulicy, o spadkach głównych połaci dachowych od 12° do 45° i pokryciu ceramicznym dachów stromych,
 - c) lokalizację zabudowy w oparciu o linię obowiązującą wyznaczoną przez istniejącą zabudowę historyczną,
 - d) uczytelnienie walorów krajobrazowych i kulturowych rzeki Płoni - wyeksponowanie rzeki z przyległymi terenami zieleni nadwodnej poprzez uporządkowanie zainwestowania terenów przybrzeżnych i przekształcenie zagospodarowania terenów w sąsiedztwie rzeki na cele turystyki i rekreacji przy jednoczesnym zachowaniu cennych elementów krajobrazu przyrodniczego,
 - e) zachowanie i uzupełnienie obsadzeń ulic zorganizowaną zielenią publiczną z zachowaniem charakterystycznego składu gatunkowego,
 - f) wkomponowanie nowego zainwestowania w historyczny układ przestrzenny krajobrazu kulturowego przy jednoczesnej eliminacji elementów dewaloryzujących;
- 11) ustala się ochronę budynków o wartościach zabytkowych, w tym ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych w ustaleniach szczegółowych i oznaczonych na rysunku planu:
- a) nakazuje się zachowanie kompozycji obiektu poprzez utrzymanie: osi symetrii budynku i linii podziałów elewacyjnych w elewacji frontowej, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych i drzwiowych, kształtu dachu i jednorodnego pokrycia połaci dachowych, rysunku stolarki i podziałów pól okiennych, poziomów nadproży, profili gzymsów, formy ryzalitów i pilastrów, formy obramowań okiennych i usytuowania pozostałych elementów wystroju architektonicznego oraz kontynuacji rozwiązań materiałowych i kolorystyki budynku,
 - b) dopuszcza się przebudowę lokali mieszkalnych i użytkowych wyłącznie z zachowaniem kompozycji obiektu i detalu architektonicznego,
 - c) dopuszcza się zewnętrzne ocieplenie budynku na powierzchniach posiadających oryginalne klinkierowe wykończenie elewacji wyłącznie przy wykończeniu ocieplenia ścian w fakturze cegły licowej; dopuszcza się zewnętrzne ocieplenie elewacji tynkowanych wyłącznie z odtworzeniem detalu sztukatorskiego; ocieplenie elewacji dopuszcza się wyłącznie na całej jej powierzchni,

- d) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej wyłącznie z odtworzeniem wymiarów zewnętrznych elementów konstrukcyjnych stolarki i zastosowaniem symetrycznego podziału pola okiennego,
 - e) dopuszcza się wprowadzenie dodatkowego doświetlenia poddasza wyłącznie w formie okien połaciowych lub lukarn dachowych sytuowanych na przedłużeniu osi okien elewacji,
 - f) w przypadku udokumentowanej konieczności rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych z uwagi na zły stan techniczny, obowiązuje wykonanie inwentaryzacji konserwatorskiej w zakresie określonym w przepisach odrębnych o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
 - g) w przypadku odtworzenia obiektu o wartościach zabytkowych nie obowiązują parametry i wskaźniki zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych; obowiązuje realizacja nowej zabudowy o parametrach zabudowy i architekturze nawiązującej do historycznej architektury obiektu rozebranego;
- 12) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznych układów przestrzennych dopuszcza się przebudowę oraz rozbudowę budynków nieposiadających wartości zabytkowych przy:
- a) spójnym kształtowaniu i powiązaniu nowych elementów zabudowy z formami istniejącymi,
 - b) zastosowaniu ujednoliconych dla całego budynku rozwiązań materiałowych;
- 13) ustala się strefę E ochrony ekspozycji sylwety wieży kościoła parafialnego pw. Niepokalanego Poczęcia NMP w Dąbiu oraz panoramy terenów przybrzeżnych nad Jeziorem Dąbie i wzdłuż rzeki Płoni, o granicy oznaczonej na rysunku planu, obejmującą cały obszar planu z wyłączeniem terenu elementarnego D.D.3035.US oraz skrajnego fragmentu terenu D.D.3041.KD.Z (położonego na północ od skrzyżowania z ul. Jeziorną), w granicach której warunki ekspozycji wskazanych obiektów określają ustalenia: linii zabudowy, form zabudowy i zagospodarowania terenu, otwarć i punktów widokowych;
- 14) w strefie E ochrony ekspozycji ustala się punkty i otwarcia widokowe, oznaczone na rysunku planu, wyodrębnione poprzez wyróżniające się z otoczenia zagospodarowanie terenu (w terenach otwartych) i zakomponowane prześwity pomiędzy zgrupowaniami zabudowy lub ich częściami o zróżnicowanej wysokości (w tym nową dominantę przestrzenną); w polu wyznaczonym przez punkt lub otwarcie widokowe zakazuje się zakłócania powiązań widokowych ustalonej struktury zagospodarowania terenu z charakterystycznymi elementami krajobrazu poprzez: zabudowę tymczasową, nowe nasadzenia zieleni wysokiej, zaniechanie wycinki samosiewów lub powstawanie innych przegród widokowych jak np. ekrany akustyczne w formie samodzielnych obiektów budowlanych; nakazuje się kształtowanie struktury zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób zachowujący charakterystyczne cechy krajobrazu i istniejące powiązania widokowe:
- a) od strony akwenu Jeziora Dąbie (w tym teren elementarny D.D.3040.WS,ZN) na panoramę terenów przybrzeżnych, obejmującą obszary cumowania jednostek pływających na tle zespołów zabudowy kubaturowej i zieleni wysokiej (w tym plaża miejska, kanały portowe, ujście rzeki Płoni i ciek Chęlszcząca),
 - b) od strony ul. Przestrzennej i jej projektowanego przedłużenia (D.D.3041.KD.Z) wzdłuż otwartej przestrzeni kanałów portowych (D.D.3030.UT,MW,WS) oraz wzdłuż rzeki Płoni i ul. Przybrzeżnej (D.D.3038.WS,ZN i D.D.3049.KD.D) na panoramę zespołów zabudowy na tle cumujących jednostek pływających i zieleni przybrzeżnej,
 - c) wzdłuż osi istniejących i projektowanych ulic, wzdłuż rzeki Płoni oraz z otwarć widokowych przy projektowanych ciągach pieszych na wieżę kościoła parafialnego pw. Niepokalanego Poczęcia NMP w Dąbiu, jako dominanty przestrzennej (poza granicami planu) oraz w kierunku panoramy Jeziora Dąbie wraz z terenami przybrzeżnymi (w tym akwen portu jachtowego i strefa brzegowa jeziora i zakola rzeczne),
 - d) ze strefy brzegowej Jeziora Dąbie w kierunku jeziora wraz z terenami przybrzeżnymi oraz na sylwetę lewobrzeżnej części miasta;

- 15) niespełniające ustaleń planu obiekty budowlane, istniejące w dniu wejścia w życie planu, mogą być poddawane remontom i przebudowom bez prawa powiększania kubatury obiektu i liczby mieszkań w przypadku budynków mieszkalnych (zakaz powiększania kubatury obiektu nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu oraz rozbudowy dla potrzeb osób niepełnosprawnych);
- 16) na zabudowanych działkach, na których przed dniem wejścia w życie niniejszego planu zostały przekroczone parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, określone w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się przebudowę, odbudowę, remont obiektów z możliwością zachowania istniejących parametrów i wskaźników oraz kształtu dachu;
- 17) zakazuje się lokalizacji nowych niezgodnych z przeznaczeniem terenu tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego niezgodnego z przeznaczeniem terenu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania, z wyjątkiem:
- a) rozwiązań w zakresie selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych,
 - b) realizacji infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - c) lokalizacji obiektów i zagospodarowania związanych z organizacją plenerowych imprez okolicznościowych (np. wystawy, kiermasze) oraz z użytkowaniem sezonowym (np. letnie ogródki gastronomiczne, place targowe),
 - d) rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych;
- 18) zakazuje się realizacji garaży, obiektów magazynowych oraz służących do przechowywania (zimowania) jednostek pływających w formie blaszanych boksów;
- 19) zakazuje się lokalizacji wolno stojących stacji transformatorowych oraz boksów magazynowych lub garażowych:
- a) w pierwszej linii zabudowy wzdłuż ul. Przestrzennej (D.D.3041.KD.Z) w terenach elementarnych: D.D.3007.U,UT,MW, D.D.3008.U,UT,MW i D.D.3009.U,UT,MW,
 - b) w pierzei ul. Emilii Gierczak (D.D.3041.KD.Z) w terenie elementarnym D.D.3015.MW,U,
 - c) w pierwszej linii zabudowy wzdłuż ulicy D.D.3048.KD.D (przedłużenie ul. Pokładowej) w terenie elementarnym D.D.3017.U,ZP,
 - d) w pierzei ul. Żaglowej (D.D.3045.KD.D) w terenie elementarnym D.D.3020.U,ZP,
 - e) w pierwszej linii zabudowy wzdłuż ulicy D.D.3047.KD.D w terenach elementarnych: D.D.3028.U,UT,MW, D.D.3030.UT,MW,WS i D.D.3031.UT,MW,WS;
- 20) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulicy, ciągu pieszego lub pieszorowerowego, drogi rowerowej lub ścieżki rowerowej; zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych oraz kanałów wentylacji mechanicznej, żaluzji wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej, szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych niewystających poza lica budynków;
- 21) obiekty gospodarcze np. śmietniki i obiekty techniczne wbudowuje się w budynek lub sytuuje w otoczeniu zieleni parawanowej od strony widoków: z ulicy, z ciągu pieszego lub pieszorowerowego, drogi rowerowej lub ścieżki rowerowej, z terenów zieleni urządzonej oraz od strony akwenów;
- 22) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej 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;
- 23) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych;

- 24) wzdłuż brzegów rzeki Płoni i ciek Chęlszcząca oraz wzdłuż kanałów i rowów melioracyjnych zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do ciek, kanału lub rowu;
- 25) ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości:
- a) 12 m (po 6 m z każdej strony od osi linii) dla średniego napięcia SN,
 - b) 4 m (po 2 m z każdej strony od osi linii) dla niskiego napięcia nn;
- 26) w pasie ochrony funkcyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi:
- a) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów,
 - b) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów;
- 27) 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) 6 m (po 3 m z każdej strony od osi) dla magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm,
 - c) 0,5 m dla sieci ciepłej od skrajni rury po obu stronach,
 - d) 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 28) w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 29) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od skrajni rury po obu stronach:
- a) magistral wodociągowych i kanalizacji tłocznej o średnicy do 300 mm – 2 m,
 - b) kolektorów kanalizacyjnych – 4 m,
 - c) sieci ciepłej – 1,5 m;
- 30) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych, przy czym przy wydzielaniu działek przylegających frontem do ulic określony w ustaleniach szczegółowych kąt położenia granic działek dotyczy wyłącznie granic stykających się z linią rozgraniczającą ulicy;
- 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 dróg publicznych, połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym ustala się głównie przez ciąg ulic: istniejącej i nowoprojektowanej ul. Przestrzennej (D.D.3041.KD.Z oraz poza obszarem planu) oraz przez ul. Jeziorną (D.D.3042.KD.L);
- 3) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 6 – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla

samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;

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.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp / 1 mieszkanie	nie określa się	nie określa się
2.	Mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością, apartamenty mieszkaniowe	1 mp / 1 mieszkanie	nie określa się	nie określa się
3.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mp / 1 mieszkanie	2 mp / 50 mieszkań	1 mp / 2 mieszkania
4.	Hotele, pensjonaty, usługowa zabudowa apartamentowa	1 mp / 4 miejsca hotelowe (łóżka)	1 mp / 100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp/ hotel	1 mp / 50 miejsc hotelowych
5.	Sale konferencyjne	1 mp / 10 miejsc	1 mp / 200 miejsc	1 mp / 50 miejsc
6.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 400 m ²	1 mp / 40 m ² powierzchni sprzedaży	1 mp / 400 m ² powierzchni sprzedaży	1 mp / 100 m ² powierzchni sprzedaży
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 korzystających jednocześnie	1 mp / 50 korzystających jednocześnie	1 mp / 10 korzystających jednocześnie
9.	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo-rekreacyjne	1 mp / 5 korzystających jednocześnie	1 mp / 100 korzystających jednocześnie	1 mp / 10 korzystających jednocześnie
10.	Przystań jachtowa	1 mp / 2 miejsca do cumowania	nie określa się	nie określa się
11.	Plaża	3 mp / 200 m ² terenu	nie określa się	nie określa się
12.	Pozostałe usługi	1 mp / 100 m ² pow. użytkowej*	1 mp / obiekt	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.

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie.

5) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 1 i 2;

6) wymogi w zakresie potrzeb na miejsca postojowe określone w pkt 3 nie obowiązują w przypadku:

a) zmiany sposobu użytkowania, przebudowy, rozbudowy obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,

- b) budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
 - c) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.);
- 7) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie lokalizacji ścieżki w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy, chyba że przebieg ścieżki uściślony zostanie w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych.

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 wyznaczonych w planie ulic, ciągów pieszych i dróg rowerowych stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których 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, stanowią 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 20;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących sieci i magistrali wodociągowej w ulicach: Przestrzennej, Gryfińskiej (poza obszarem planu); dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z projektowanego ujęcia wody powierzchniowej z Jeziora Dąbie (poza obszarem planu) i z ujęcia wody geotermalnej w terenie D.D.3035.US;
- 3) system wodociągowy realizuje się:
- a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną grawitacyjno-tłoczną do kolektora sanitarnego w ulicy Przestrzennej i w projektowanym przedłużeniu ulicy Przestrzennej w terenie elementarnym D.D.3041.KD.Z;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do kanałów portowych, rzeki Płoni, ciekłu Chęlszcząca lub Jeziora Dąbie po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, kanałów portowych, cieków lub Jeziora Dąbie po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub z opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej, kanałów portowych, cieków lub Jeziora Dąbie;
- 8) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych;
- 9) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;

- 10) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchniach terenu większych niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tych powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej, kanałów portowych, cieków lub Jeziora Dąbie po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 11) poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się realizację indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie zbiorników bezodpływowych;
- 12) 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, kanałów portowych, cieków lub Jeziora Dąbie;
- 13) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu;
- 14) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe magistrale i sieci ciepłne zlokalizowane na obszarze lub poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłej w terenach zabudowy wielorodzinnej, usługowej pomiędzy linią zabudowy a linią regulacyjną ulic;
- 15) 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 stałe, ciekłe lub gaz,
 - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 16) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 17) 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;
- 18) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 20) 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;
- 21) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i urządzeń inżynierskich, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych;
- 22) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego;
- 23) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
- 24) 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;
- 25) przebiegi sieci inżynierskich pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;

- 26) 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.3003.KP

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: ciąg pieszy.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu położona w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) nakazuje się zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej;
- 3) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do zapewnienia kontynuacji ciągu pieszego i jego połączenia z ciągiem pieszym w terenie elementarnym D.D.3005.ZN;
- 2) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 18 m n.p.m.;
- 3) ustala się dostęp ogólny do terenu;
- 4) teren położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania i zabudowy terenu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8.

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) ustala się przekrój: ciąg pieszy o szerokości minimum 3 m;
- 2) obowiązuje powiązanie piesze z terenami przyległymi;
- 3) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 5 m do 9,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

Obowiązują ustalenia § 6 ust. 6.

§ 8. Teren elementarny D.D.3004.WS,UT,ZN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe (przybrzeżna część Jeziora Dąbie), turystyka wodna (akwen przystani żeglarskiej dla jednostek pływających), zieleń objęta formami ochrony przyrody;
- 2) zakazuje się sportów motorowodnych.

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;

- 3) umocnienie fragmentów brzegu Jeziora Dąbie wraz z możliwością budowy nabrzeży i zmiany przebiegu linii brzegu dopuszcza się z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 8 i 9 oraz zgodnie z ust. 3 pkt 1;
- 4) dopuszcza się pogłębienie akwenu przystani żeglarskiej oraz prowadzenie sieci inżynierskich pod dnem jeziora, przy minimalizacji ingerencji w siedliska roślinności wodnej, w tym chronionych gatunków roślin oraz siedlisk gatunków zwierząt objętych ochroną prawną;
- 5) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) dopuszcza się budowę nabrzeży i umocnień brzegu oraz przystosowanie nabrzeży do kotwienia pomostów postojowych i cumowania jednostek pływających, przy jednoczesnym umożliwieniu bezpiecznego ruchu pieszego na koronie nabrzeża, zgodnie z ust. 2 pkt 3;
- 2) na nabrzeżach, pomostach i innych urządzeniach brzegowych do postoju i obsługi jednostek pływających dopuszcza się lokalizację oznakowania nawigacyjnego oraz sytuowanie stanowisk zaopatrzenia jednostek pływających w energię elektryczną i wodę;
- 3) 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 8;
- 4) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 25 m n.p.m.;
- 5) ustala się dostęp co najmniej publiczny do nabrzeży i pomostów;
- 6) teren położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8.

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:

Dostęp poprzez przyległy teren D.D.3055.US,UT lub drogą wodną od strony Jeziora Dąbie.

6. Ustalenia inżynierskie:

Na nabrzeżach i pomostach oraz pod dnem jeziora dopuszcza się realizację sieci inżynierskich.

§ 9. Teren elementarny D.D.3005.ZN

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zieleń objęta formami ochrony przyrody (obszar występowania priorytetowego siedliska przyrodniczego oraz siedlisk chronionych gatunków roślin i zwierząt).

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: łągów wierzbowych, topolowych, olszowych i jesionowych (kod siedliska 91E0), stanowisk chronionych gatunków roślin i zwierząt, w tym stanowisk gatunków: błotniaka stawowego i zimorodka oznaczonych na rysunku planu;
- 3) cały obszar terenu elementarnego wyznacza się do objęcia Zespołem Przyrodniczo-Krajobrazowym „Ujście Płoni”, 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;
- 4) zakazuje się likwidacji stawów, trzcinowisk i szuwarów;
- 5) zakazuje się zmiany naturalnego przebiegu linii brzegu Jeziora Dąbie i rzeki Płoni;

- 6) umocnienie brzegu Jeziora Dąbie i rzeki Płoni dopuszcza się z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 8 i 9 i zgodnie z ust. 3 pkt. 6; wzdłuż nieumocnionej części linii brzegu zakazuje się działań pogarszających warunki rozwoju roślinności wodnej specyficznej dla strefy brzegowej;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 95%;
- 8) przy zmianie zagospodarowania terenu dopuszczonej w ust. 3 pkt 1 zakazuje się naruszania systemów korzeniowych drzew, naruszania powierzchni ziemi i wykonywania prac ziemnych niezwiązanych z realizacją inwestycji wymienionych w ust. 3 pkt 1;
- 9) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) zakazuje się zabudowy obiektami kubaturowymi i zmiany zagospodarowania terenu za wyjątkiem realizacji:
 - a) punktów widokowych w miejscach naturalnej ekspozycji stawów oraz panoramy Jeziora Dąbie wraz z terenami przybrzeżnymi, złożonych z wybranych elementów w zależności od potrzeb programu funkcjonalnego zgodnie z § 5 pkt 24, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu i wysokości do 12 m,
 - b) ciągów pieszych (szlaku edukacji ekologicznej) o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu,
 - c) terenowych ścieżek pieszych (tras edukacji ekologicznej), w tym wzdłuż rzeki i brzegu jeziora w rejonie ujścia rzeki Płoni, o przebiegu najmniej ingerującym w środowisko biotyczne,
 - d) niekubaturowych urządzeń turystycznych, np.: stanowisk obserwacyjnych ptaków;
- 2) nakazuje się realizację co najmniej jednego punktu widokowego - nad brzegiem jeziora, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu oraz co najmniej jednej ścieżki pieszej, prowadzącej od ciągu pieszego w terenie elementarnym D.D.3012.KP do punktu widokowego;
- 3) dopuszcza się realizację ciągów pieszych wyłącznie: o szerokości do 2 m, w formie kładek na słupach (pomostów) nadwieszonych nad terenem, przy czym ciągi piesze muszą zapewniać możliwość wegetacji roślin i przemieszczania się zwierząt;
- 4) dopuszcza się realizację terenowych ścieżek pieszych wyłącznie o nawierzchni przepuszczalnej, o szerokości do 1,5 m i o przebiegu najmniej ingerującym w środowisko biotyczne;
- 5) usytuowanie urządzeń turystycznych i stanowisk obserwacyjnych ptaków dopuszcza się wyłącznie w pobliżu ciągów pieszych lub ścieżek pieszych;
- 6) dopuszcza się umocnienie brzegu Jeziora Dąbie na odcinku o maksymalnej długości 5 m, wyłącznie w rejonie punktu widokowego oraz brzegu rzeki Płoni w rejonie połączenia z kładką realizowaną w terenie elementarnym D.D.3012.KP, zgodnie z ust. 2 pkt 6;
- 7) 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 8;
- 8) dopuszcza się lokalizację oznakowania nawigacyjnego w bezpośrednim sąsiedztwie akwenu;
- 9) na obszarze w odległości do 200 m od granicy planu maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 18 m n.p.m.;
- 10) ustala się dostęp ogólny do ciągu pieszego oraz co najmniej dostęp publiczny do pozostałej części terenu wraz z elementami zagospodarowania zgodnymi z ust. 3 pkt 1;
- 11) teren położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8.

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) obsługa terenu: z ulicy D.D.3043.KD.D lub z ul. Przestrzennej, położonej poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się obsługę przez tereny przyległe: D.D.3055.US,UT, D.D.3007.U,UT,MW lub D.D.3006.UT,ZP;
- 3) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

6. Ustalenia inżynieryjne:

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację sieci gazowej.

§ 10. Teren elementarny D.D.3006.UT,ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług turystycznych (obiekty hotelarskie, pensjonatowe, pole kempingowe lub biwakowe itp.), zieleń urządzona;
- 2) dopuszczalny zakres usług uzupełniających:
 - a) gastronomia, rozrywka,
 - b) handel - wyłącznie jako towarzyszące usługom turystycznym, w lokalach o powierzchni sprzedaży do 100 m², wbudowanych w obiekty usługowe,
 - c) wypożyczanie lub przechowywanie rekreacyjnych jednostek pływających oraz sprzętu rekreacyjnego i turystycznego,
 - d) specjalistyczna działalność usługowa związana z obsługą rekreacji i turystyki w sąsiedztwie akwenów żeglownych;
- 3) w każdym z budynków usługowych dopuszcza się maksymalnie dwa apartamenty mieszkaniowe.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w sąsiedztwie obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 3) zakazuje się nowych nasadzeń drzew i krzewów w odległości do 5 m od brzegu rzeki Płoni;
- 4) na obszarze zabudowy, ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się niezbędną wycinkę istniejących drzew i krzewów przy jednoczesnym nasadzeniu drzew i krzewów gatunków rodzimych, charakterystycznych dla terenów przyrodnych, w kompozycji swobodnej;
- 5) umocnienie brzegu rzeki Płoni wraz z możliwością budowy nabrzeży i zmiany przebiegu linii brzegu dopuszcza się z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 8 lit. a i zgodnie z ust. 3 pkt 10; wzdłuż nie umocnionej części linii brzegu zakazuje się działań pogarszających warunki rozwoju roślinności wodnej specyficznej dla strefy brzegowej;
- 6) nakazuje się ukształtowanie powiązań ekologicznych pomiędzy rzeką Płonią a obszarem zieleni naturalnej objętej formami ochrony przyrody w terenie elementarnym D.D.3005.ZN i Jeziorem Dąbie w formie pasów pomiędzy zespołami zabudowy – promieniście względem terenu elementarnego D.D.3038.WS,ZN (rzeka Płonia);
- 7) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;

- 3) nakazuje się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania terenu do wymagań ukształtowania zamknięć kompozycyjnych widoków: z ciągu pieszego w terenie elementarnym D.D.3005.ZN i ulicy w terenie elementarnym D.D.3044.KD.D, z otwarciem widokowym w kierunku Jeziora Dąbie i zakola rzeki Płoni, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 4) nakazuje się dostosowanie formy zespołu zabudowy do wymogów ukształtowania harmonijnej sylwety:
 - a) od strony ciągów pieszych w terenie elementarnym D.D.3005.ZN,
 - b) od strony rzeki Płoni,
 - c) od strony terenu elementarnego D.D.3044.KD.D,
 - d) widzianej od strony Jeziora Dąbie;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) stałej: 15 m, przy czym w miejscu usytuowania otwarcia widokowego dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy do 18 m, z zastrzeżeniem pkt 9,
 - b) tymczasowej i obiektów towarzyszących (gospodarczych itp.): 5,5 m;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0,1 do 1,7;
- 8) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii; w przypadku zastosowania dachu co najmniej dwuspadowego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połaci dachowych budynku lub wyodrębnionej przestrzeni jego części;
- 9) zabudowę realizuje się w zespołach o zróżnicowanej wysokości, usytuowanych pomiędzy pasami zieleni kształtowanymi promieniście względem terenu elementarnego D.D.3038.WS,ZN (rzeka Płonia);
- 10) dopuszcza się budowę nabrzeży i umocnień brzegu oraz przystosowanie nabrzeży do kotwienia pomostów postojowych dla jednostek pływających i sprzętu pływającego, przy jednoczesnym umożliwieniu bezpiecznego ruchu pieszego na koronie nabrzeża, na odcinku o długości do 120 m od granicy z terenem elementarnym D.D.3010.KS,ZP, z zastrzeżeniem § 42 ust. 3 pkt 3 i zgodnie z ust. 2 pkt 5;
- 11) na nabrzeżach i pomostach dopuszcza się lokalizację oznakowania nawigacyjnego oraz sytuowanie stanowisk zaopatrzenia jednostek pływających w energię elektryczną i wodę;
- 12) lokalizację apartamentów mieszkaniowych dopuszcza się powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków;
- 13) garaże sytuuje się w formie zespołów wbudowanych lub dobudowanych do budynków usługowo-mieszkalnych, wyłącznie z użytkowym wykorzystaniem powierzchni dachu garaży jako plac komunikacyjny, rekreacyjny lub parking;
- 14) zagospodarowanie terenu i kompozycję zespołu zieleni kształtuje się zgodnie z ust. 2 pkt 6;
- 15) ustala się dostęp ogólny do nabrzeży i brzegu rzeki Płoni;
- 16) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 m²;
- 17) teren położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania i zabudowy terenu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 3000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ulicy D.D.3044.KD.D: 35 m;

- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy D.D.3044.KD.D zawarty w przedziale: od 85° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.D.3044.KD.D;
- 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 realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3044.KD.D, D.D.3012.KP, D.D.3006.UT,ZP, D.D.3038.WS,ZN lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej nn;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 11. Teren elementarny D.D.3007.U,UT,MW

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, zabudowa usług turystycznych (obiekty hotelarskie, usługowa zabudowa apartamentowa itp.), z dopuszczeniem apartamentów mieszkaniowych;
- 2) dopuszcza się usługi handlu – wyłącznie jako towarzyszące innym usługom, w lokalach o powierzchni sprzedaży do 100 m², wbudowanych w obiekty usługowe;
- 3) w granicach działki budowlanej ustala się maksymalny udział powierzchni całkowitej lokali mieszkalnych poniżej 50% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków z wyłączeniem powierzchni garaży.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren graniczy z obszarem Natura 2000, oznaczonym na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 3) na obszarze zabudowy, ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się wycinkę istniejących drzew i krzewów przy jednoczesnym nasadzeniu drzew i krzewów gatunków rodzimych;
- 4) nakazuje się kształtowanie zagospodarowania terenu w sposób minimalizujący rozprzestrzenianie się uciążliwości odkomunikacyjnych, w tym nakazuje się wprowadzenie zieleni zwartej o charakterze izolacyjnym wzdłuż ul. Przestrzennej (odcinek ulicy poza granicami planu);
- 5) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni;
- 6) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) nakazuje się kształtowanie zabudowy w formie zamknięcia kompozycyjnego widoków z terenów elementarnych: D.D.3041.KD.Z (ul. Przestrzenna), D.D.3044.KD.D, oraz sąsiadujących ulic poza granicami planu (ul. Przestrzenna, ul. Lotnicza), z otwarciem widokowym w kierunku Jeziora Dąbie oraz bryły kościoła parafialnego pw. Niepokalanego Poczęcia NMP w Dąbiu, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;

- 4) nakazuje się dostosowanie formy zabudowy do wymogów ukształtowania:
- a) harmonijnych elewacji zespołu zabudowy od strony ul. Przestrzennej i ul. Lotniczej (poza granicami planu) oraz od strony terenu elementarnego D.D.3044.KD.D,
 - b) harmonijnej elewacji zespołu zabudowy od strony ciągów pieszych w terenie elementarnym D.D.3005.ZN,
 - c) harmonijnej panoramy widzianej od strony Jeziora Dąbie;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 6) ustala się wysokość zabudowy:
- a) stałej: do 12,5 m, przy czym w miejscu usytuowania otwarcia widokowego: od 15 m do 18 m,
 - b) tymczasowej i obiektów towarzyszących (gospodarczych itp.): do 5,5 m;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0,2 do 1,7;
- 8) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii; w przypadku zastosowania dachu co najmniej dwuspadowego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połaci dachowych budynku lub wyodrębnionej przestrzenie jego części;
- 9) lokalizację apartamentów mieszkaniowych dopuszcza się powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 11;
- 10) garaże sytuuje się w formie zespołów wbudowanych lub dobudowanych do budynków usługowo-mieszkalnych, wyłącznie z użytkowym wykorzystaniem powierzchni dachu garaży jako plac komunikacyjny, rekreacyjny lub parking;
- 11) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 36 m n.p.m.;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²;
- 13) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania i zabudowy terenu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ulicy D.D.3044.KD.D: 35 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Przestrzennej (poza granicami planu) albo ulicy D.D.3044.KD.D zawarty w przedziale od 65° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.D.3044.KD.D;
- 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 realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3044.KD.D, D.D.3007.U,UT,MW lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych oraz realizację kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

§ 12. Teren elementarny D.D.3008.U,UT,MW

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, zabudowa usług turystycznych (obiekty hotelarskie, usługowa zabudowa apartamentowa itp.), z dopuszczeniem apartamentów mieszkaniowych;
- 2) dopuszcza się usługi handlu – wyłącznie jako towarzyszące innym usługom, w lokalach o powierzchni sprzedaży do 400 m², wbudowanych w obiekty usługowe;
- 3) w granicach działki budowlanej ustala się maksymalny udział powierzchni całkowitej lokali mieszkalnych poniżej 50% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków z wyłączeniem powierzchni garaży.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) na obszarze zabudowy, ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się wycinkę istniejących drzew i krzewów przy jednoczesnym nasadzeniu drzew i krzewów gatunków rodzimych;
- 3) nakazuje się kształtowanie zagospodarowania terenu w sposób minimalizujący rozprzestrzenianie się uciążliwości odkomunikacyjnych, w tym nakazuje się wprowadzenie zieleni zwartej o charakterze izolacyjnym wzdłuż ul. Przestrzennej;
- 4) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni;
- 5) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) nakazuje się kształtowanie zabudowy w formie zamknięcia kompozycyjnego widoku od strony ciągu pieszego w terenie elementarnym D.D.3005.ZN, z otwarciem widokowym w kierunku Jeziora Dąbie i zakola rzeki Płoni oraz w kierunku bryły kościoła parafialnego pw. Niepokalanego Poczęcia NMP w Dąbiu, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 4) nakazuje się dostosowanie formy zespołu zabudowy do wymogów ukształtowania harmonijnej elewacji od strony terenu D.D.3041.KD.Z (ul. Przestrzenna);
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 6) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) stałej lokalizowanej w sąsiedztwie terenu elementarnego D.D.3044.KD.D: do 15 m, przy czym w miejscu usytuowania otwarcia widokowego: od 15 m do 18 m,
 - b) stałej lokalizowanej w sąsiedztwie terenu elementarnego D.D.3009.U,UT,MW: do 12,5 m,
 - c) tymczasowej i obiektów towarzyszących (gospodarczych itp.): do 5,5 m;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0,2 do 1,7;
- 8) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii; w przypadku zastosowania dachu co najmniej dwuspadowego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połaci dachowych budynku lub wyodrębnionej przestrzeni jego części;
- 9) zespoły zabudowy realizuje się w układach komponowanych wokół placów;
- 10) lokalizację apartamentów mieszkaniowych dopuszcza się powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 11;
- 11) garaże sytuuje się w formie zespołów wbudowanych lub dobudowanych do budynków usługowo-mieszkalnych, wyłącznie z użytkowym wykorzystaniem powierzchni dachu garaży jako plac komunikacyjny, rekreacyjny lub parking albo jako garaże wielopoziomowe w obiektach wolno stojących;

- 12) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 42 m n.p.m.;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3500 m²;
- 14) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania i zabudowy terenu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 3500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 35 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Przestrzennej zawarty w przedziale od 85° do 90°, w stosunku do pasa drogowego ulicy D.D.3044.KD.D zawarty w przedziale: od 65° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.D.3044.KD.D;
- 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 realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3041.KD.Z, D.D.3044.KD.D, D.D.3008.U,UT,MW lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację sieci gazowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych SN i nn;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 5) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 13. Teren elementarny D.D.3009.U,UT,MW

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, zabudowa usług turystycznych (obiekty hotelarskie, usługowa zabudowa apartamentowa itp.) z dopuszczeniem apartamentów mieszkaniowych;
- 2) dopuszcza się usługi handlu – wyłącznie jako towarzyszące innym usługom, w lokalach o powierzchni sprzedaży do 400 m², wbudowanych w obiekty usługowe;
- 3) dopuszcza się funkcjonowanie istniejącego zakładu produkcyjnego do czasu jego likwidacji wraz z likwidacją istniejących budynków lub ich przebudową zgodną z ust. 2 i 3, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 pkt 15;
- 4) w granicach działki budowlanej ustala się maksymalny udział powierzchni całkowitej lokali mieszkalnych: 30% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków z wyłączeniem powierzchni garaży i istniejącej zabudowy produkcyjno-usługowej niezgodnej z ust. 2 i 3.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów w odległości do 5 m od brzegu rzeki Płoni;

- 3) na obszarze zabudowy, ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się wycinkę istniejących drzew i krzewów przy jednoczesnym nasadzeniu drzew i krzewów gatunków rodzimych, w kompozycji swobodnej;
- 4) umocnienie brzegu rzeki Płoni wraz z możliwością budowy nabrzeży i zmiany przebiegu linii brzegu dopuszcza się zgodnie z ust. 3 pkt 10;
- 5) nakazuje się kształtowanie zagospodarowania terenu w sposób minimalizujący rozprzestrzenianie się uciążliwości odkomunikacyjnych, w tym nakazuje się wprowadzenie zieleni zwartej o charakterze izolacyjnym wzdłuż ul. Przestrzennej, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 6;
- 6) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni;
- 7) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) nakazuje się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania terenu do wymagań ukształtowania zamknięcia kompozycyjnego widoku z ulicy D.D.3049.KD.D (ul. Przybrzeżna) i od strony zakola rzeki Płoni;
- 3) nakazuje się dostosowanie formy zabudowy do wymogów ukształtowania harmonijnej elewacji zespołu zabudowy od strony ul. Przestrzennej i rzeki Płoni;
- 4) nakazuje się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania terenu do wymogów ukształtowania niezakłóconego widoku na rzekę Płonię i pierzeję ul. Przybrzeżnej;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) stałej: 12,5 m,
 - b) tymczasowej i obiektów towarzyszących (gospodarczych itp.): 5,5 m;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0,2 do 1,2;
- 8) w pierzei ul. Przestrzennej i wzdłuż brzegu rzeki Płoni nowe budynki kryje się dachami stromymi o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych;
- 9) poza pierzeją ul. Przestrzennej i pierzeją nowej zabudowy wzdłuż brzegu rzeki Płoni budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii; w przypadku zastosowania dachu co najmniej dwuspadowego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połaci dachowych budynku lub wyodrębnionej przestrzennie jego części;
- 10) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących nabrzeży i umocnień brzegu oraz przystosowanie nabrzeży do kotwienia pomostów postojowych i cumowania jednostek pływających, przy jednoczesnym umożliwieniu bezpiecznego ruchu pieszego na koronie nabrzeża, z zastrzeżeniem § 42 ust. 3 pkt 3;
- 11) na nabrzeżach i pomostach dopuszcza się lokalizację oznakowania nawigacyjnego oraz sytuowanie stanowisk zaopatrzenia jednostek pływających w energię elektryczną i wodę;
- 12) lokalizację apartamentów mieszkaniowych dopuszcza się powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 11;
- 13) garaże sytuuje się w formie zespołów wbudowanych lub dobudowanych do budynków usługowo-mieszkalnych, wyłącznie z użytkowym wykorzystaniem powierzchni dachu garaży jako plac komunikacyjny, rekreacyjny lub parking, przy czym zakazuje się sytuowania garaży widocznych od strony ul. Przestrzennej lub rzeki Płoni;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3500 m²;

15) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania i zabudowy terenu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 3500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 35 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Przestrzennej albo brzegu rzeki Płoni zawarty w przedziale od 80° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.D.3044.KD.D;
- 2) dopuszcza się obsługę z ulicy D.D.3041.KD.Z (ul. Przestrzennej) przez istniejący zjazd;
- 3) 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 realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3041.KD.Z, D.D.3044.KD.D, D.D.3009.U,UT,MW, D.D.3038.WS,ZN;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację sieci gazowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 14. Teren elementarny D.D.3010.KS,ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych, zieleni urządzona;
- 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla rowerów.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) przy realizacji parkingu nakazuje się uzupełnienie istniejącej zieleni wysokiej do liczby zgodnej ze wskaźnikiem: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych; nowe nasadzenia zieleni dokonuje się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 9;
- 3) dopuszcza się umocnienie brzegu rzeki Płoni wraz z możliwością budowy nabrzeża i zmiany przebiegu linii brzegu;
- 4) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych za wyjątkiem jednego obiektu do obsługi parkingu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 2%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 0,02;
- 5) obiekt kryje się dachem o dowolnej geometrii;

- 6) przy brzegu rzeki Płoni nakazuje się pozostawienie placu (do zawracania i wyładunku jednostek pływających) wolnego od miejsc postojowych i nasadzeń drzew;
- 7) wzdłuż brzegu dopuszcza się realizację slipów do wodowania jednostek pływających;
- 8) nasadzenia zieleni wysokiej dokonuje się w formie szpaleru od strony terenu elementarnego D.D.3006.UT,ZP oraz pomiędzy miejscami postojowymi;
- 9) ustala się dostęp co najmniej publiczny do miejsc postojowych i dostęp ogólny do placu manewrowego i brzegu rzeki Płoni;
- 10) teren położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania i zabudowy terenu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8.

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:

Obsługa terenu z ulicy D.D.3044.KD.D.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3044.KD.D, D.D.3038.WS,ZN, D.D.3010.KS,ZP, D.D.3051.E lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej nn;
- 3) ustala się realizację sieci elektroenergetycznych SN i nn.

§ 15. Teren elementarny D.D.3011.US,RU,ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, gospodarka rybacka, zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się lokalizację przystani rybackiej ograniczonej do: nabrzeża przystosowanego do cumowania rybackich jednostek pływających, zaplecza socjalnego i suszarni sieci, usług towarzyszących związanych z przetwórstwem rybnym, gastronomią i handlem rybami;
- 3) dopuszczalny zakres usług uzupełniających:
 - a) handel w lokalach o powierzchni sprzedaży do 50 m²,
 - b) gastronomia, rozrywka, turystyka wodna,
 - c) wypożyczanie lub przechowywanie rekreacyjnych jednostek pływających oraz sprzętu rekreacyjnego i turystycznego,
 - d) specjalistyczna działalność usługowa związana z obsługą rekreacji i turystyki, wykorzystująca dostęp do akwenów żeglownych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) zakazuje się nowych nasadzeń drzew i krzewów w odległości do 5 m od brzegu rzeki Płoni;
- 3) dopuszcza się wycinkę istniejących drzew i krzewów przy jednoczesnym nasadzeniu drzew i krzewów gatunków rodzimych, w kompozycji swobodnej;
- 4) umocnienie brzegu rzeki Płoni wraz z możliwością budowy nabrzeża i zmiany przebiegu linii brzegu dopuszcza się zgodnie z ust. 3 pkt 7;

- 5) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni;
- 6) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) nakazuje się dostosowanie formy zabudowy do wymogów ukształtowania harmonijnej elewacji zespołu zabudowy od strony terenu elementarnego D.D.3038.WS,ZN (rzeka Płonia);
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) stałej: 9,5 m,
 - b) tymczasowej i obiektów towarzyszących (gospodarczych itp.): 4,5 m;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0,05 do 0,6;
- 6) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii; w przypadku zastosowania dachu co najmniej dwuspadowego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połaci dachowych budynku lub wyodrębnionej przestrzenie jego części;
- 7) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących nabrzeży i umocnień brzegu oraz przystosowanie nabrzeży do cumowania jednostek pływających, przy jednoczesnym umożliwieniu bezpiecznego ruchu pieszego na koronie nabrzeża;
- 8) teren położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania i zabudowy terenu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego ulicy D.D.3044.KD.D albo brzegu rzeki Płoni.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.D.3044.KD.D;
- 2) dopuszcza się obsługę przez teren D.D.3010.KS,ZP;
- 3) 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 realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3044.KD.D, D.D.3009.U,UT,MW, D.D.3011.US,RU,ZP, D.D.3038.WS,ZN;
- 2) ustala się realizację kanalizacji deszczowej.

§ 16. Teren elementarny D.D.3012.KP

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: ciąg piesz.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu położona w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) umocnienie brzegu rzeki Płoni w rejonie kładki wraz ze zmianą przebiegu linii brzegu dopuszcza się z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 8 lit a i 9, przy czym zakazuje się zawężania koryta rzeki oraz nakazuje się uwzględnienie prześwitów (pozostawienie pasów terenu na obu brzegach) umożliwiających swobodne przemieszczanie się wzdłuż rzeki drobnej fauny lądowej;

- 3) na obszarze poza kładką nakazuje się zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej;
- 4) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do wymagań zapewnienia kontynuacji ciągu pieszego w terenie elementarnym D.D.3005.ZN;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów niezbędnych do realizacji wejścia na wyższy poziom ciągu pieszego w terenie elementarnym D.D.3005.ZN;
- 3) nakazuje się lokalizację kładki nad rzeką Płonią, łączącej ciąg piesz z ciągiem pieszym w terenie elementarnym D.D.3050.KP (ul. Grójecka), zgodnie z pkt 4 i ust. 2 pkt 2;
- 4) przy realizacji kładki nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych umożliwiających bezkolizyjne funkcjonowanie kajakowego szlaku wodnego oraz przepływanie jednostek pływających (turystycznych, rekreacyjnych i rybackich);
- 5) dopuszcza się lokalizację oznakowania nawigacyjnego w rejonie kładki nad rzeką Płonią;
- 6) ustala się dostęp ogólny do terenu;
- 7) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania i zabudowy terenu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8.

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) ustala się przekrój: ciąg piesz o szerokości minimum 3 m;
- 2) obowiązują powiązania: z ciągiem pieszym w terenie D.D.3005.ZN i z terenem D.D.3050.KP;
- 3) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających 5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

Obowiązują ustalenia § 6 ust. 6.

§ 17. Teren elementarny D.D.3013.US,UT

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług sportu i rekreacji oraz usług turystycznych (obiekty hotelarskie, pensjonatowe itp.);
- 2) dopuszczalny zakres usług uzupełniających:
 - a) handel – wyłącznie jako towarzyszący usługom sportu, rekreacji lub turystyki, w lokalach o powierzchni sprzedaży do 50 m², wbudowanych w obiekty usługowe,
 - b) gastronomia, rozrywka.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu położona w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 60%;
- 3) na obszarze zabudowy, ograniczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się niezbędną wycinkę istniejących drzew i krzewów przy jednoczesnym nasadzeniu drzew i krzewów gatunków rodzimych, w kompozycji swobodnej;

- 4) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni;
- 5) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) nakazuje się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania terenu do wymogów ukształtowania zamknięć kompozycyjnych widoków od strony rzeki Płoni, ul. Przybrzeżnej, ul. Zapomnianej i terenu elementarnego D.D.3019.KDW.R,ZP o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 4) nakazuje się dostosowanie formy zabudowy do wymogów ukształtowania harmonijnej elewacji zespołu zabudowy wzdłuż ciągu pieszego w terenie elementarnym D.D.3050.KP (ul. Grójecka);
- 5) nakazuje się wykształcenie i zagospodarowanie, w powiązaniu z ciągiem pieszym D.D.3050.KP, otwartej przestrzeni (placu) w rejonie ul. Grójeckiej, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) stałej: 15 m,
 - b) tymczasowej i obiektów towarzyszących (gospodarczych itp.): 5,5 m;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0,2 do 1,3;
- 9) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii; w przypadku zastosowania dachu co najmniej dwuspadowego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połaci dachowych budynku lub wyodrębnionej przestrzennie jego części;
- 10) teren położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania i zabudowy terenu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego ulicy D.D.3049.KD.D.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.D.3049.KD.D;
- 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 realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3049.KD.D, D.D.3019.KDW.R,ZP, D.D.3050.KP, D.D.3013.US,UT;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację sieci gazowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 18. Teren elementarny D.D.3014.US,RU,ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług sportu i rekreacji, gospodarka rybacka, zieleń urządzona;

- 2) dopuszcza się lokalizację przystani rybackiej ograniczonej do: nabrzeża przystosowanego do cumowania rybackich jednostek pływających, zaplecza socjalnego i suszarni sieci, usług towarzyszących związanych z przetwórstwem rybnym, gastronomią i handlem rybami;
- 3) dopuszczalny zakres usług uzupełniających:
 - a) handel w jednym lokalu o powierzchni sprzedaży do 300 m²,
 - b) gastronomia, rozrywka, turystyka wodna,
 - c) wypożyczanie lub przechowywanie rekreacyjnych jednostek pływających oraz sprzętu rekreacyjnego i turystycznego,
 - d) specjalistyczna działalność usługowa związana z obsługą rekreacji i turystyki, wykorzystująca dostęp do akwenów żeglownych;
- 4) dopuszcza się lokalizację jednego obiektu warsztatowego dla potrzeb napraw i konserwacji jednostek pływających.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) zakazuje się nowych nasadzeń drzew i krzewów w odległości do 5 m od brzegu rzeki Płoni;
- 3) na obszarze zabudowy, ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się wycinkę istniejących drzew i krzewów przy jednoczesnym nasadzeniu drzew i krzewów gatunków rodzimych, charakterystycznych dla terenów przywodnych, w kompozycji swobodnej;
- 4) nakazuje się umocnienie brzegu rzeki Płoni wzdłuż północnej granicy terenu elementarnego zgodnie z ust. 3 pkt 9;
- 5) umocnienie brzegu rzeki Płoni wzdłuż południowej granicy terenu elementarnego wraz z możliwością budowy nabrzeży i zmiany przebiegu linii brzegu dopuszcza się zgodnie z ust. 3 pkt 10;
- 6) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni;
- 7) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) nakazuje się dostosowanie formy zabudowy do wymogów ukształtowania harmonijnej elewacji zespołu zabudowy wzdłuż ciągu pieszego w terenie elementarnym D.D.3050.KP (ul. Grójecka) i od strony rzeki Płoni;
- 4) nakazuje się wykształcenie i zagospodarowanie otwartej przestrzeni publicznej (placu publicznego), o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) stałej: 15 m,
 - b) tymczasowej i obiektów towarzyszących (gospodarczych itp.): 5,5 m;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0,1 do 1,2;
- 8) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii; w przypadku zastosowania dachu co najmniej dwuspadowego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połaci dachowych budynku lub wyodrębnionej przestrzennie jego części;

- 9) nakazuje się przebudowę i rozbudowę istniejących nabrzeży i umocnień brzegu rzeki Płoni wzdłuż północnej granicy terenu elementarnego oraz przystosowanie nabrzeży do cumowania rybackich jednostek pływających, przy jednoczesnym umożliwieniu bezpiecznego ruchu pieszego na koronie nabrzeża, z zastrzeżeniem § 42 ust. 3 pkt 3;
- 10) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących nabrzeży i umocnień brzegu rzeki Płoni oraz przystosowanie nabrzeży do kotwienia pomostów postojowych i cumowania jednostek pływających, przy jednoczesnym umożliwieniu bezpiecznego ruchu pieszego na koronie nabrzeża, z zastrzeżeniem § 42 ust. 3 pkt 3;
- 11) na nabrzeżach i pomostach dopuszcza się lokalizację oznakowania nawigacyjnego oraz sytuowanie stanowisk zaopatrzenia jednostek pływających w energię elektryczną i wodę;
- 12) wzdłuż zachodniej i południowej granicy terenu elementarnego ustala się wprowadzenie zieleni urządzonej w formie zespołów zieleni o kompozycji swobodnej, dostosowanej do wymogów ukształtowania harmonijnej sylwety wzdłuż rzeki Płoni;
- 13) ustala się dostęp ogólny do placu publicznego i nabrzeży wzdłuż południowej i zachodniej granicy terenu elementarnego oraz dostęp co najmniej publiczny do terenu przystani rybackiej wraz z nabrzeżem;
- 14) teren położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania i zabudowy terenu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego ulicy D.D.3049.KD.D albo brzegu rzeki Płoni.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.D.3049.KD.D (ciągu ulic Przybrzeżnej–Zapomnianej);
- 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 realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3049.KD.D, D.D.3050.KP, D.D.3014.US,RU,ZP, D.D.3038.WS,ZN;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 19. Teren elementarny D.D.3015.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszcza się usługi handlu w lokalach o powierzchni sprzedaży do 50 m²;
- 3) dopuszcza się funkcjonowanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej przy ul. Przybrzeżnej 7.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;

- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) ustala się ochronę budynków o wartościach zabytkowych przy ul. Emilii Gierczak 58 i 59 oraz przy ul. Przybrzeżnej 1, 2, 5, 8 i 9, oznaczonych na rysunku planu; obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 11;
- 4) w pierzei ul. Przybrzeżnej i ul. Emilii Gierczak nakazuje się dostosowanie nowej zabudowy uzupełniającej do wymagań ukształtowania harmonijnej pierzei ulicy oraz uczynienia istniejącej zabudowy o wartościach zabytkowych;
- 5) nakazuje się dostosowanie nowej zabudowy dobudowanej do budynku przy ul. Emilii Gierczak 58 do wymogów ukształtowania zamknięcia kompozycyjnego widoków z terenów: D.D.3041.KD.Z (ul. Emilii Gierczak), D.D.3049.KD.D (ul. Zapomniana), D.D.3048.KD.D (ul. Pokładowa);
- 6) zakazuje się rozbudowy budynków o wartościach zabytkowych przy ul. Przybrzeżnej 1, 2, 5, 8 i 9 oraz przy ul. Emilii Gierczak 58 i 59, oznaczonych na rysunku planu, z wyłączeniem rozbudowy pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku przy ul. Przybrzeżnej 1 w pierzei ul. Emilii Gierczak;
- 7) ustala się uzupełnienie pierzei:
 - a) ul. Emilii Gierczak nową zabudową dobudowaną do budynku przy ul. Emilii Gierczak 58 – o charakterze zabudowy o wartościach zabytkowych przy ul. Emilii Gierczak 58, z zastrzeżeniem pkt 5,
 - b) ul. Przybrzeżnej nową zabudową dobudowaną do budynku przy ul. Przybrzeżnej 2 lub 5 (od strony południowo wschodniej) - w typie zabudowy zabytkowej przy ul. Przybrzeżnej 8, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 8) dopuszcza się uzupełnienie pierzei:
 - a) ul. Emilii Gierczak nową zabudową usługową, dobudowaną do budynku przy ul. Przybrzeżnej 1 – poprzez rozbudowę pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku przy ul. Przybrzeżnej 1 wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, przy jednoczesnej realizacji bramy przejazdowej na zaplecze posesji,
 - b) ul. Przybrzeżnej nową zabudową mieszkaniowo-usługową, dobudowaną do budynku przy ul. Przybrzeżnej 5 (od strony północno zachodniej) - o charakterze zabudowy zabytkowej przy ul. Przybrzeżnej 8 albo ul. Przybrzeżnej 9, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) w pierzejach ulic: Przybrzeżnej i Emilii Gierczak nakazuje się wprowadzenie lokali usługowych co najmniej w pierwszej kondygnacji nadziemnej nowych budynków mieszkalnych; realizację lokali mieszkalnych w nowym budynku przy ul. Emilii Gierczak dopuszcza się wyłącznie powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej i zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 11;
- 10) dopuszcza się: w pierwszej kondygnacji nadziemnej istniejących budynków mieszkalnych adaptację lokali mieszkalnych lub ich części na lokale usługowe z zastrzeżeniem pkt 11, adaptację istniejącej zabudowy gospodarczej na cele usługowe, realizację nowych obiektów mieszkalno-usługowych lub usługowych zgodnie z pkt 7 i 8 oraz realizację nowych obiektów usługowych poza pierzejami ulic;
- 11) w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków frontowych przy ul. Przybrzeżnej i ul. Emilii Gierczak dopuszcza się przebudowę lokali usługowych lub przebudowę i adaptację lokali mieszkalnych na cele usługowe przy spełnieniu wymogów:
 - a) kontynuacji w elewacji rozwiązań charakteryzujących pierwotną kompozycję: osi symetrii, linii podziałów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtów stolarki, usytuowania i profili gzymsów, formy ryzalitów, pilastrów, blend, nadproży, obramowań okiennych i pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,

- b) przy usługowym użytkowaniu pierwszej kondygnacji nadziemnej utworzenia jednorodnej kompozycji na całej szerokości elewacji, tzn. przy realizacji kolejnego lokalu usługowego zastosowania rozwiązań architektonicznych już istniejących, przy jednoczesnym spełnieniu wymagań pkt 3;
- 12) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych w drugiej linii zabudowy;
- 13) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 14) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) stałej: 15 m, w przypadku budynków krytych dachami stromymi - ostatnia kondygnacja użytkowa w stromym dachu,
 - b) tymczasowej i obiektów towarzyszących (gospodarczych, garaży itp.): 5,5 m;
- 15) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0,1 do 1,6;
- 16) nowe budynki kryje się dachami stromymi; dla dobudowanej jednokondygnacyjnej części budynku przy ul. Przybrzeżnej 1 (zgodnie z pkt 8 lit. a), obiektów gospodarczych i garaży oraz zabudowy tymczasowej dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich;
- 17) nowe budynki lokalizowane przy północno-zachodniej granicy terenu elementarnego, w pierzei ulicy w terenie elementarnym D.D.3049.KD.D łączącej ul. Przybrzeżną z ul. Zapomnianą, kryje się dachami stromymi o kalenicy głównych połaci dachowych równoległej do kierunku nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej od strony ww. ulicy;
- 18) nakazuje się uczytelnienie podziałów parcelacyjnych wzdłuż ul. Przybrzeżnej i ul. Emilii Gierczak;
- 19) w budynkach frontowych przy ul. Przybrzeżnej 1, 2, 5, 8 i 9 oraz przy ul. Emilii Gierczak 58 i 59, nakazuje się utrzymanie tradycyjnej architektonicznej kompozycji obiektu, w tym: gabarytów wysokościowych, formy dachu, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego, wyglądu stolarki okiennej w elewacjach frontowych, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 11;
- 20) przy adaptacji poddaszy w budynkach o zachowanej historycznej formie dachu zakazuje się naruszania kompozycji obiektu, przy czym w połaciach dachów stromych od strony ulicy dodatkowe okna dopuszcza się wyłącznie jako połaciowe, a istniejącym lukarnom okiennym nakazuje się nadanie wystroju zewnętrznego przy zastosowaniu materiałów użytych do pokrycia dachu lub o kolorystyce pokrycia dachowego;
- 21) w budynkach frontowych przy ul. Przybrzeżnej 1, 2, 5, 8 i 9 oraz przy ul. Emilii Gierczak 58 i 59, wymianę stolarki okiennej dopuszcza się przy opracowaniu koncepcji graficznej ustalającej zasady wymiany stolarki na całej elewacji budynku i zgodnie z tymi zasadami;
- 22) nakazuje się zachowanie historycznego muru częściowo otaczającego posesję przy ul. Przybrzeżnej 9;
- 23) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na frontowych elewacjach budynków od strony ul. Przybrzeżnej i ul. Emilii Gierczak, przy czym zakaz nie dotyczy: wylotowych rur spustowych, instalacji odgromowych, szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych, żaluzji oraz wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej niewystających poza lico budynku;
- 24) nakazuje się realizację zabudowy w pierzei ul. Przybrzeżnej oraz ul. Emilii Gierczak jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych;
- 25) teren obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego, o granicach oznaczonych na rysunku planu; obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 10;
- 26) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania i zabudowy terenu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 420 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 10 m, z wyjątkiem frontu działki przy ul. Przybrzeżnej 6, o minimalnej szerokości: 8 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Przybrzeżnej albo ul. Emilii Gierczak zawarty w przedziale od 85° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.D.3049.KD.D (ciągu ulic Przybrzeżnej–Zapomnianej);
- 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 realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3041.KD.Z, D.D.3049.KD.D, D.D.3015.MW,U, D.D.3038.WS,ZN;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 20. Teren elementarny D.D.3016.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z dopuszczeniem usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) stałej: 9,5 m,
 - b) tymczasowej i obiektów towarzyszących (gospodarczych, garaży itp.): 4,5 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0,1 do 0,9;
- 5) budynki kryje się dachami stromymi; dla obiektów gospodarczych i garaży dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich;
- 6) oprócz możliwości wydzielienia lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym, dopuszcza się realizację wyłącznie jednego obiektu usługowego (wolno stojącego albo wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego) na działce budowlanej wspólnej z budynkiem mieszkalnym, o łącznej powierzchni całkowitej usług do 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego liczonej łącznie dla obu lokali użytkowych;
- 7) teren obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego, o granicach oznaczonych na rysunku planu; obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 10;
- 8) teren położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania i zabudowy terenu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 600 m²;

- 2) minimalna szerokość frontu działki: 24 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy D.D.3049.KD.D (ul. Zapomniana) zawarty w przedziale od 85° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.D.3049.KD.D (ciągu ulic Przybrzeżnej–Zapomnianej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3049.KD.D, D.D.3015.MW,U.

§ 21. Teren elementarny D.D.3017.U,ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, zieleni urządzona;
- 2) usługi handlu dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszące innym usługom, w lokalach o powierzchni sprzedaży do 50 m², wbudowanych w obiekty usługowe;
- 3) w granicach działki budowlanej dopuszcza się maksymalnie dwa apartamenty mieszkaniowe.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu położona w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) w granicach obszaru Natura 2000 zakazuje się wycinki istniejących drzew, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 5; na pozostałym obszarze nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu drzew i krzewów; niezbędną wycinkę drzew i krzewów dopuszcza się przy jednoczesnym nasadzeniu drzew i krzewów gatunków rodzimych, w kompozycji swobodnej;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:
 - a) w granicach obszaru Natura 2000: 60%,
 - b) na pozostałym obszarze: 50%;
- 4) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) nakazuje się dostosowanie form zabudowy do wymogów ukształtowania harmonijnych elewacji zespołu zabudowy od strony ulic: D.D.3049.KD.D (ul. Zapomniana), D.D.3048.KD.D (ul. Pokładowa i jej przedłużenie) oraz ciągu pieszego i ścieżki rowerowej w terenie elementarnym D.D.3019.KDW.R,ZP;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) stałej: 9,5 m,
 - b) tymczasowej i obiektów towarzyszących (gospodarczych, garaży itp.): 4,5 m;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0,05 do 0,9;
- 7) w pierzei ul. Zapomnianej budynki kryje się dachami stromymi, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych budynku lub wyodrębnionej przestrzennie jego części; poza pierzeją ul. Zapomnianej budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;

- 8) garaże sytuuje się w formie zespołów wbudowanych lub dobudowanych do budynków usługowo-mieszkalnych, wyłącznie z użytkowym wykorzystaniem powierzchni dachu garaży jako plac komunikacyjny, rekreacyjny lub parking;
- 9) ustala się co najmniej publiczny dostęp do terenu od strony ciągu pieszego i ścieżki rowerowej w terenie elementarnym D.D.3019.KDW.R,ZP;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3500 m²;
- 11) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania i zabudowy terenu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 3500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 35 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy D.D.3049.KD.D (ul. Zapomniana) albo ulicy D.D.3048.KD.D (ul. Pokładowa) zawarty w przedziale od 85° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.D.3048.KD.D lub D.D.3049.KD.D (ul. Zapomnianej);
- 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 realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3041.KD.Z, D.D.3048.KD.D, D.D.3049.KD.D, D.D.3019.KDW.R,ZP, D.D.3017.U,ZP;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację sieci gazowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 4) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych oraz realizację kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych.

§ 22. Teren elementarny D.D.3018.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z dopuszczeniem usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%, z wyjątkiem nowej działki budowlanej przy ul. Pokładowej 2, o maksymalnej powierzchni zabudowy: 45%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) stałej: 14,5 m;
 - b) tymczasowej i obiektów towarzyszących (gospodarczych, garaży itp.): 4,5 m;

- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 1,2, z wyjątkiem nowej działki budowlanej przy ul. Pokładowej 2, dla której ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 1,8;
- 6) budynki kryje się dachami stromymi o kalenicy głównych połaci dachowych prostopadłej do kierunku ulicy:
 - a) przy ul. ul. Żaglowej nr 20, 21, 22 i 23 oraz przy ul. Pokładowej nr 1 i 2,
 - b) w budynkach przy ul. Pokładowej nr 3, 4 i 5 nakazuje się zastosowanie dachów stromych w przypadku nadbudowy, rozbudowy lub odbudowy,
 - o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych budynku lub wyodrębnionej przestrzennie jego części; dla budynków sytuowanych poza pierzeją ulicy dopuszcza się krycie dachami płaskimi;
- 7) oprócz możliwości wydzielenia lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym, dopuszcza się realizację wyłącznie jednego obiektu usługowego (wolno stojącego albo wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego) na działce budowlanej wspólnej z budynkiem mieszkalnym, o łącznej powierzchni całkowitej usług do 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego liczonej łącznie dla obu lokali użytkowych;
- 8) dopuszcza się realizację obiektu usługowego wyłącznie jako:
 - a) wolno stojącego na zapleczu budynku mieszkalnego - poza częścią frontową posesji,
 - b) wbudowanego w budynku mieszkalnym,
 - c) dobudowanego od strony elewacji tylnej lub elewacji bocznych budynku mieszkalnego w odległości nie mniejszej niż $\frac{1}{2}$ długości bocznej ściany mierząc od frontu budynku, o maksymalnie jednej kondygnacji nadziemnej;
- 9) część terenu obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego, o granicach oznaczonych na rysunku planu; obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 10;
- 10) teren położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania i zabudowy terenu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 400 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 15 m, z wyjątkiem działki wydzielanej dla istniejącej zabudowy przy ul. Pokładowej 2a, o minimalnej szerokości frontu: 4,5 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Pokładowej albo ul. Żaglowej zawarty w przedziale od 85° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.D.3045.KD.D (ul. Żaglowej) lub D.D.3048.KD.D (ul. Pokładowej);
- 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 realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3041.KD.Z, D.D.3045.KD.D, D.D.3048.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację sieci gazowej.

§ 23. Teren elementarny D.D.3019.KDW.R,ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga rowerowa przeznaczona do ruchu rowerów i pieszych, zieleni urządzona.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu położona w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) nakazuje się zastosowanie nawierzchni utwardzonej przepuszczalnej;
- 3) nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej;
- 4) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami kubaturowymi;
- 2) dopuszcza się usytuowanie miejsc postojowych dla rowerów przy ścieżce rowerowej;
- 3) teren położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8.

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: ścieżka rowerowa i ciąg pieszy;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8 m do 15,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 24. Teren elementarny D.D.3020.U,ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa (w tym m.in. zaplecze gastronomiczne, handlowe, sanitarne, medyczne, techniczne i administracyjne plaży miejskiej, ośrodek szkoleniowo-rekreacyjny), zieleni urządzona o charakterze parkowym;
- 2) nakazuje się realizację toalety publicznej;
- 3) usługi handlu dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszące innym usługom, w lokalach o powierzchni sprzedaży do 100 m², wbudowanych w obiekty usługowe;
- 4) w każdym z budynków usługowych dopuszcza się maksymalnie dwa apartamenty mieszkaniowe.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu położona w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 50%;
- 3) dopuszcza się niezbędną wycinkę istniejących drzew i krzewów przy jednoczesnym nasadzeniu drzew i krzewów gatunków rodzimych;
- 4) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

- 3) nakazuje się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania terenu do wymagań ukształtowania zamknięcia kompozycyjnego widoków od strony terenu elementarnego D.D.3019.KDW.R,ZP oraz od strony plaży miejskiej w terenie elementarnym D.D.3023.US;
- 4) nakazuje się dostosowanie formy zabudowy do wymogów ukształtowania harmonijnej panoramy widzianej od strony Jeziora Dąbie i plaży miejskiej oraz od strony terenu elementarnego D.D.3019.KDW.R,ZP;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) stałej lokalizowanej w pierzei ul. Żaglowej: 12,5 m, z dopuszczeniem wprowadzenia na zakończeniu pierzei lokalnej dominanty o wysokości do 17 m,
 - b) stałej lokalizowanej poza pierzeją ul. Żaglowej: 15 m,
 - c) tymczasowej i obiektów towarzyszących (gospodarczych, garaży itp.): 5,5 m;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0,1 do 1,5;
- 8) w pierzei ul. Żaglowej budynki kryje się dachami stromymi, poza pierzeją ul. Żaglowej budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii; w przypadku zastosowania dachu co najmniej dwuspadowego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połaci dachowych budynku lub wyodrębnionej przestrzeni jego części;
- 9) lokalizację apartamentów mieszkaniowych dopuszcza się powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków;
- 10) nowe nasadzenia drzew i krzewów realizuje się w formie zespołów zieleni o charakterze parkowym, w kompozycji swobodnej;
- 11) ustala się dostęp co najmniej publiczny do terenu od strony ciągu pieszego i ścieżki rowerowej w terenie elementarnym D.D.3019.KDW.R,ZP oraz od strony ul. Żaglowej;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2500 m²;
- 13) teren położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania i zabudowy terenu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 2500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ul. Żaglowej: 12 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Żaglowej zawarty w przedziale od 85° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.D.3045.KD.D (ul. Żaglowej);
- 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 realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3045.KD.D, D.D.3019.KDW.R,ZP, D.D.3020.U,ZP;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację sieci gazowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 25. Teren elementarny D.D.3021.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona o charakterze parku naturalnego.

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 likwidacji stawów, trzcinowisk i szuwarów oraz wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem zmiany zagospodarowania terenu dopuszczonej w ust. 3 pkt 2;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 95%;
- 4) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) zakazuje się zabudowy obiektami kubaturowymi i zmiany zagospodarowania terenu za wyjątkiem realizacji:
 - a) pieszych ścieżek edukacji ekologicznej, o szerokości do 1,5 m, wyłącznie o nawierzchni utwardzonej i przepuszczalnej,
 - b) niekubaturowych stanowisk obserwacyjnych ptaków, sytuowanych wyłącznie w pobliżu ścieżek pieszych;
- 2) ustala się dostęp co najmniej publiczny do terenu elementarnego;
- 3) teren położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu.

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) obsługa przez teren D.D.3013.US,UT;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

6. Ustalenia inżynierskie:

Odprowadzenie wód deszczowych systemem rowów otwartych; zrzut wód na odprowadzalniku do rzeki Płoni zabezpieczyć urządzeniami zabezpieczającymi przed napływem wód cofkowych.

§ 26. Teren elementarny D.D.3022.US,ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: sport i rekreacja, zieleń urządzona o charakterze parku naturalnego.

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 likwidacji trzcinowisk i szuwarów oraz wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem realizacji inwestycji wymienionych w ust. 3 pkt 1;
- 3) umocnienie brzegu Jeziora Dąbie wraz z możliwością zmiany przebiegu linii brzegu dopuszcza się z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 8 i 9 i zgodnie z ust. 3 pkt 6; wzdłuż nieumocnionej części linii brzegu zakazuje się działań pogarszających warunki rozwoju roślinności wodnej specyficznej dla strefy brzegowej;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 90%;

- 5) przy zmianie zagospodarowania terenu dopuszczonej w ust. 3 pkt 1 zakazuje się naruszania systemów korzeniowych drzew, naruszania powierzchni ziemi i wykonywania prac ziemnych nie związanych z realizacją inwestycji wymienionych w ust. 3 pkt 1;
- 6) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) zakazuje się zabudowy obiektami kubaturowymi i zmiany zagospodarowania terenu za wyjątkiem realizacji:
- a) jednego punktu postojowego dla rekreacyjnych jednostek pływających (tzw. zakątka wodnego), złożonego z wybranych elementów w zależności od potrzeb programu funkcjonalnego zgodnie z § 5 pkt 23, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu,
 - b) maksymalnie trzech punktów widokowych na panoramę Jeziora Dąbie i terenów przybrzeżnych w miejscach naturalnej ekspozycji krajobrazu, złożonych z wybranych elementów w zależności od potrzeb programu funkcjonalnego zgodnie z § 5 pkt 24, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu i wysokości do 12 m,
 - c) niekubaturowych urządzeń turystycznych, np.: stanowisk obserwacyjnych ptaków,
 - d) ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych zgodnie z pkt 2, o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu,
 - e) terenowych ścieżek pieszych (tras edukacji ekologicznej),
 - f) kładki nad kanałem melioracyjnym (przebiegającym w terenach elementarnych D.D.3021.ZP i D.D.3050.KP), w rejonie jego ujścia do rzeki Płoni, umożliwiającej piesze i rowerowe połączenie terenów po obu stronach kanału,
 - g) obiektów służących gospodarce wodnej i ochronie przed powodzią, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
 - h) stanowisk wędkarskich;
- 2) dopuszcza się realizację ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych:
- a) od kładki nad kanałem melioracyjnym w terenie elementarnym D.D.3050.KP (ul. Grójecka) wzdłuż brzegu rzeki Płoni do punktu postojowego dla rekreacyjnych jednostek pływających (tzw. zakątka wodnego) – wyłącznie w formie kładek nadwieszonych nad terenem (pomostów), zapewniających możliwość wegetacji roślin i przemieszczania się zwierząt,
 - b) od kładki nad kanałem melioracyjnym w terenie elementarnym D.D.3050.KP (ul. Grójecka) w kierunku brzegu Jeziora Dąbie i plaży miejskiej - o szerokości do 3 m, o nawierzchni utwardzonej i przepuszczalnej lub w formie kładek nadwieszonych nad terenem (pomostów), przy czym ciągi piesze lub pieszo-rowerowe realizowane w formie kładek muszą zapewniać możliwość wegetacji roślin i przemieszczania się zwierząt;
- 3) dopuszcza się realizację terenowych ścieżek pieszych wyłącznie o nawierzchni utwardzonej i przepuszczalnej, o szerokości do 1,5 m i o przebiegu najmniej ingerującym w środowisko biotyczne;
- 4) usytuowanie urządzeń turystycznych i stanowisk obserwacyjnych ptaków dopuszcza się wyłącznie w pobliżu ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych;
- 5) kładkę nad kanałem melioracyjnym (przebiegającym w terenach elementarnych D.D.3021.ZP i D.D.3050.KP) realizuje się z uwzględnieniem wymogów:
- a) nie zawężania koryta kanału,
 - b) zachowania pasów terenu na obu brzegach kanału o minimalnej szerokości 0,8 m, umożliwiających swobodne przemieszczanie drobnej fauny lądowej;

- 6) dopuszcza się budowę umocnień brzegu Jeziora Dąbie na odcinkach o maksymalnej długości 5 m, wyłącznie w rejonie punktu postojowego dla rekreacyjnych jednostek pływających (tzw. zakątka wodnego) i punktów widokowych, zgodnie z ust. 2 pkt 3;
- 7) 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 8;
- 8) dopuszcza się lokalizację oznakowania nawigacyjnego w bezpośrednim sąsiedztwie akwenu;
- 9) ustala się dostęp ogólny do terenu elementarnego;
- 10) teren położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania i zabudowy terenu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8.

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) obsługa przez teren D.D.3021.ZP;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

6. Ustalenia inżynierskie:

Odprowadzenie wód deszczowych systemem rowów otwartych; zrzut wód na odprowadzalniku do rzeki Płoni zabezpieczyć urządzeniami zabezpieczającymi przed napływem wód cofkowych.

§ 27. Teren elementarny D.D.3023.US

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa i teren usług sportu i rekreacji (plaża miejska z obiektami obsługi, takimi jak m.in. zaplecze sanitarne, medyczne, administracyjne, gastronomiczne, ośrodek szkoleniowo-rekreacyjny);
- 2) nakazuje się realizację węzła sanitarnego z toaletą publiczną, natryskami i przebieralniami;
- 3) dopuszczalny zakres usług uzupełniających:
 - a) gastronomia,
 - b) handel w lokalach o powierzchni sprzedaży do 50 m², wbudowanych w budynki usługowe,
 - c) wypożyczanie lub przechowywanie sprzętu turystycznego i rekreacyjnego,
 - d) specjalistyczna działalność usługowa związana z obsługą rekreacji i turystyki w sąsiedztwie akwenów żeglownych.

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) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 80%;
- 3) dopuszcza się niezbędną wycinkę istniejących drzew i krzewów przy jednoczesnym nasadzeniu drzew i krzewów gatunków rodzimych, charakterystycznych dla terenów przywodnych, w kompozycji swobodnej;
- 4) umocnienie brzegu Jeziora Dąbie na odcinkach o łącznej długości do 40 m wraz z możliwością zmiany przebiegu linii brzegu dopuszcza się z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 8 i 9;
- 5) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) nakazuje się dostosowanie formy zabudowy do wymogów ukształtowania harmonijnej panoramy widzianej od strony Jeziora Dąbie oraz harmonijnego widoku od strony ciągu pieszego i ścieżki rowerowej w terenie D.D.3019.KDW.R,ZP w kierunku Jeziora Dąbie;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 15%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) stałej: 9,5 m,
 - b) tymczasowej i obiektów towarzyszących (gospodarczych itp.): 5,5 m;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0,05 do 0,3;
- 6) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii; w przypadku zastosowania dachu co najmniej dwuspadowego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połaci dachowych budynku lub wyodrębnionej przestrzennie jego części;
- 7) nakazuje się realizację ciągu pieszego, o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu, jako kontynuację przebiegu ciągu pieszego w terenach elementarnych: D.D.3019.KDW.R,ZP i D.D.3022.US,ZP;
- 8) od strony terenów elementarnych: D.D.3021.ZP i D.D.3022.US,ZP nakazuje się wprowadzenie zieleni urządzonej o charakterze parkowym, towarzyszącej plaży i terenom sportowym;
- 9) nakazuje się przystosowanie brzegu jeziora do wymagań plaży miejskiej i kąpieliska;
- 10) dopuszcza się lokalizację oznakowania nawigacyjnego;
- 11) ustala się co najmniej publiczny dostęp do terenu;
- 12) teren położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania i zabudowy terenu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic działki w stosunku do drogi rowerowej D.D.4019.KDW.R,ZP.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa przez tereny: D.D.3019.KDW.R,ZP lub D.D.3024.U,UT,MW;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3045.KD.D, D.D.3019.KDW.R,ZP, D.D.3023.US, D.D.3025.U,ZP;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych systemem rowów otwartych.

§ 28. Teren elementarny D.D.3024.U,UT,MW

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, zabudowa usług turystycznych (obiekty hotelarskie, usługowa zabudowa apartamentowa, przystań żeglarska, port jachtowy z zapleczem administracyjnym itp.), z dopuszczeniem apartamentów mieszkaniowych;
- 2) usługi handlu dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszące innym usługom, w lokalach o powierzchni sprzedaży do 100 m², wbudowanych w obiekty usługowe;

- 3) w granicach działki budowlanej ustala się maksymalny udział powierzchni całkowitej lokali mieszkalnych poniżej 50% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków z wyłączeniem powierzchni garaży.

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) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 3) umocnienie brzegu Jeziora Dąbie i kanału portu jachtowego wraz z możliwością budowy nabrzeży i zmiany przebiegu linii brzegu dopuszcza się z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 8 i zgodnie z ust. 3 pkt 9;
- 4) dopuszcza się niezbędną wycinkę istniejących drzew i krzewów z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 5, przy jednoczesnym nasadzeniu drzew i krzewów gatunków rodzimych, charakterystycznych dla terenów przywodnych, w kompozycji swobodnej;
- 5) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) nakazuje się dostosowanie kompozycji i form zabudowy do wymogów ukształtowania harmonijnej panoramy oraz ekspozycji wieży kościoła parafialnego pw. Niepokalanego Poczęcia NMP w Dąbiu i dominanty przestrzennej w terenie elementarnym D.D.3030.UT,MW,WS, widzianych od strony Jeziora Dąbie;
- 3) nakazuje się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania terenu do wymogów ukształtowania otwarcia widokowych na Jezioro Dąbie i tereny przybrzeżne, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) stałej: 18 m, z wyłączeniem budynków sytuowanych w pierwszej linii zabudowy od strony terenu elementarnego D.D.3025.U,ZP – o maksymalnej wysokości zabudowy: 9,5 m;
 - b) tymczasowej i obiektów towarzyszących (gospodarczych itp.): 5,5 m;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 2,4;
- 7) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii z wyłączeniem dachów stromych; w przypadku zastosowania dachu co najmniej dwuspadowego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połaci dachowych budynku lub wyodrębnionej przestrzenie jego części;
- 8) lokalizację apartamentów mieszkaniowych dopuszcza się powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków;
- 9) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących nabrzeży i umocnień brzegu oraz przystosowanie nabrzeży do kotwienia pomostów postojowych dla jednostek pływających, przy jednoczesnym umożliwieniu bezpiecznego ruchu pieszego na koronie nabrzeża, zgodnie z ust. 2 pkt 3;
- 10) na obszarze położonym w odległości do 30 m od terenu elementarnego D.D.3040.WS,UT,ZN (Jezioro Dąbie) lecz nie mniejszej niż 30 m od terenów elementarnych: D.D.3023.US i D.D.3029.UT,WS, zakazuje się lokalizacji garaży, parkingów i dojazdów o nawierzchni utwardzonej nieprzepuszczalnej; ustalenie nie dotyczy jednego dojazdu do nabrzeża portu jachtowego;

- 11) na nabrzeżach, pomostach i innych urządzeniach brzegowych do postoju i obsługi jednostek pływających dopuszcza się lokalizację oznakowania nawigacyjnego oraz sytuowanie stanowisk zaopatrzenia jednostek pływających w energię elektryczną i wodę;
- 12) ustala się dostęp ogólny do ciągu pieszo-rowerowego w terenie elementarnym D.D.3025.U,ZP;
- 13) ustala się dostęp co najmniej publiczny do terenu i nabrzeży basenu portu jachtowego;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3500 m²;
- 15) część terenu jest położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania i zabudowy terenu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 3500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 35 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy D.D.3047.KD.D albo nabrzeża basenu portowego w terenie elementarnym D.D.3029.UT,WS zawarty w przedziale od 85° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.D.3047.KD.D;
- 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 realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3045.KD.D, D.D.3046.KD.D, D.D.3047.KD.D, D.D.3019.KDW.R,ZP, D.D.3023.US, D.D.3024.U,UT,MW, D.D.3025.U,ZP, D.D.3028.U,UT,MW, D.D.3029.UT,WS, D.D.3030.UT,MW,WS, D.D.3040.WS,UT,ZN;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 29. Teren elementarny D.D.3025.U,ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, zieleni urządzona o charakterze parkowym;
- 2) usługi handlu dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszące innym usługom, w lokalach o powierzchni sprzedaży do 100 m², wbudowanych w obiekty usługowe;
- 3) w każdym z budynków usługowych dopuszcza się maksymalnie dwa apartamenty mieszkaniowe.

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) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 3) zakazuje się wycinki istniejącej zieleni wysokiej z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 5, przy jednoczesnym nasadzeniu drzew i krzewów gatunków rodzimych;
- 4) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) ustala się ochronę budynku przy ul. Żaglowej 2, wpisanego do rejestru zabytków (Nr Rejestru 1074, Decyzja: K1.III.5340/9/87 z dnia 25.03.1987 r.), oznaczonego na rysunku planu;

- 3) w budynku przy ul. Żaglowej 2, wpisanym do rejestru zabytków, obowiązuje:
- a) zachowanie i konserwacja historycznej architektury, w tym:
 - gabarytów wysokościowych, bryły wraz z formą i rodzajem pokrycia dachu,
 - kompozycji elewacji i detalu architektonicznego, z możliwością przywrócenia pierwotnego wystroju elewacji,
 - stolarki okiennej i drzwiowej, w przypadku wymiany obowiązuje wykonanie nowej stolarki na wzór historycznej,
 - b) utrzymanie lub odtwarzanie zabytkowych elementów wystroju wewnętrznego obiektu takich jak: sklepienia, klatki schodowe, stolarka, sztukaterie, okucia itp,
 - c) zakaz rozbudowy budynku;
- 4) nakazuje się dostosowanie nowej zabudowy i zagospodarowania terenu do wymogów ekspozycji willi przy ul. Żaglowej 2, widzianej od strony ul. Żaglowej oraz od strony ciągu pieszo-rowerowego, o przebiegu oznaczonym na rysunku planu;
- 5) ustala się zagospodarowanie terenu wokół budynku przy ul. Żaglowej 2 zielenią urządzoną o charakterze parkowym, w kompozycji swobodnej;
- 6) nakazuje się dostosowanie nowej zabudowy do wymagań ukształtowania otwartych przestrzeni (placów) o dostępie ogólnym w rejonie wejścia na plażę i do charakteru zabudowy realizowanej po drugiej stronie terenu elementarnego D.D.3019.KDW.R,ZP – w terenie elementarnym D.D.3020.U,ZP;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) stałej: 17 m,
 - b) tymczasowej i obiektów towarzyszących (gospodarczych itp.): 4,5 m;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 2,4;
- 10) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii z wyłączeniem dachów stromych; w przypadku zastosowania dachu co najmniej dwuspadowego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połaci dachowych budynku lub wyodrębnionej przestrzennie jego części; ustalenie nie dotyczy budynku przy ul. Żaglowej 2;
- 11) lokalizację apartamentów mieszkaniowych dopuszcza się powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków;
- 12) garaże sytuuje się w formie zespołów wbudowanych lub dobudowanych do budynków usługowo-mieszkalnych, wyłącznie z użytkowym wykorzystaniem powierzchni dachu garażu jako plac komunikacyjny, rekreacyjny lub parking;
- 13) wzdłuż granicy z terenem elementarnym D.D.3024.U,UT,MW ustala się realizację ciągu pieszo-rowerowego, o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu, jako kontynuację przebiegu ciągu pieszego i ścieżki rowerowej w terenie elementarnym D.D.3019.KDW.R,ZP oraz przebiegu ciągu pieszo-rowerowego w terenie elementarnym D.D.3028.U,UT,MW;
- 14) teren obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego, o granicach oznaczonych na rysunku planu; obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 10;
- 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2500 m²;
- 16) ustala się dostęp ogólny do ciągu pieszo-rowerowego, o przebiegu oznaczonym na rysunku planu;
- 17) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania i zabudowy terenu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 2500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ul. Żaglowej: 30 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy Żaglowej zawarty w przedziale od 85° do 90.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.D.3045.KD.D (ul. Żaglowej) lub D.D.3047.KD.D;
- 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 realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3045.KD.D, D.D.3047.KD.D, D.D.3019.KDW.R,ZP, D.D.3024.U,UT,MW, D.D.3025.U,ZP;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej nn;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 30. Teren elementarny D.D.3026.KS,ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych, zieleni urządzona;
- 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla rowerów.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren graniczy z obszarem Natura 2000, oznaczonym na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%;
- 3) nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 5;
- 4) przy realizacji parkingu nakazuje się uzupełnienie istniejącej zieleni wysokiej do liczby zgodnej ze wskaźnikiem: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych; nowe nasadzenia zieleni dokonuje się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 7;
- 5) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych za wyjątkiem jednego obiektu do obsługi parkingu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 2%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 0,02;
- 6) obiekt kryje się dachem płaskim;
- 7) nakazuje się dostosowanie nasadzeń zieleni wysokiej do wymogów ekspozycji budynku przy ul. Żaglowej 2 od strony terenów: D.D.3045.KD.D (ul. Żaglowa) i D.D.3047.KD.D;
- 8) ustala się dostęp co najmniej publiczny do terenu elementarnego;

- 9) teren obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego, o granicach oznaczonych na rysunku planu; obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 10;
- 10) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania i zabudowy terenu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8.

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:

Obsługa terenu z ulic: D.D.3045.KD.D (ul. Żaglowej), D.D.3046.KD.D lub D.D.3047.KD.D.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3045.KD.D, D.D.3046.KD.D, D.D.3047.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację sieci gazowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych nn.

§ 31. Teren elementarny D.D.3027.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z dopuszczeniem usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) nakazuje się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania terenu do wymogów ukształtowania zamknięcia kompozycyjnego widoków od strony terenów elementarnych D.D.3041.KD.Z, D.D.3047.KD.D i D.D.3048.KD.D, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) stałej: 12,5 m,
 - b) tymczasowej i obiektów towarzyszących (gospodarczych, garaży itp.): 4,5 m;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0,1 do 1,2;
- 7) budynki kryje się dachami stromymi; dopuszcza się krycie garaży i budynków gospodarczych dachami płaskimi;
- 8) oprócz możliwości wydzielenia lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym, dopuszcza się realizację wyłącznie jednego obiektu usługowego (wolno stojącego albo wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego) na działce budowlanej wspólnej z budynkiem mieszkalnym, o łącznej powierzchni całkowitej usług do 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego liczonej łącznie dla obu lokali użytkowych;

- 9) teren obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego, o granicach oznaczonych na rysunku planu; obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 10;
- 10) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania i zabudowy terenu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 600 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ul. Żaglowej: 19 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Żaglowej zawarty w przedziale od 85° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.D.3045.KD.D (ul. Żaglowej);
- 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 realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3041.KD.Z, D.D.3045.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację sieci gazowej.

§ 32. Teren elementarny D.D.3028.U,UT,MW

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, zabudowa usług turystycznych (obiekty hotelarskie, usługowa zabudowa apartamentowa, przystań żeglarska, port jachtowy z zapleczem administracyjnym itp.), z dopuszczeniem apartamentów mieszkaniowych;
- 2) dopuszcza się usługi handlu – wyłącznie jako towarzyszące innym usługom, w lokalach o powierzchni sprzedaży do 100 m², wbudowanych w obiekty usługowe;
- 3) w granicach działki budowlanej ustala się maksymalny udział powierzchni całkowitej lokali mieszkalnych poniżej 50% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków z wyłączeniem powierzchni garaży.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) umocnienie brzegu kanału portowego wraz z możliwością budowy nabrzeży i zmiany przebiegu linii brzegu dopuszcza się zgodnie z ust. 3 pkt 10;
- 3) dopuszcza się niezbędną wycinkę istniejących drzew i krzewów przy jednoczesnym nasadzeniu drzew i krzewów gatunków rodzimych, charakterystycznych dla terenów przywodnych, w kompozycji swobodnej;
- 4) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) nakazuje się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania terenu do wymogów ukształtowania harmonijnej elewacji od strony terenów elementarnych: D.D.3030.UT,MW,WS, D.D.3041.KD.Z i D.D.3047.KD.D oraz ciągu pieszo-rowerowego, o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu;

- 3) wzdłuż granicy z terenem elementarnym D.D.3029.UT,WS ustala się realizację ciągu pieszo-rowerowego, o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu, jako kontynuację przebiegu ciągu pieszo-rowerowego w terenach elementarnych D.D.3025.U,ZP i D.D.3030.UT,MW,WS;
- 4) w rejonie przebiegu ciągu pieszo-rowerowego przy granicy z terenem elementarnym D.D.3030.UT,MW,WS, nakazuje się wykształcenie placu o dostępie ogólnym z nabrzeżem, o przybliżonej lokalizacji oznaczonej na rysunku planu;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) stałej: 25 m, z dopuszczeniem wprowadzenia w zespołach zabudowy lokalnych dominant o wysokości do 35 m,
 - b) tymczasowej i obiektów towarzyszących (gospodarczych itp.): 5,5 m;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0,1 do 3,5;
- 8) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii; w przypadku zastosowania dachu co najmniej dwuspadowego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połaci dachowych budynku lub wyodrębnionej przestrzenie jego części;
- 9) lokalizację apartamentów mieszkaniowych dopuszcza się powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 11;
- 10) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących nabrzeży i umocnień brzegu oraz przystosowanie nabrzeży do kotwienia pomostów postojowych i cumowania jednostek pływających, przy jednoczesnym umożliwieniu bezpiecznego ruchu pieszego na koronie nabrzeża, w tym realizacji ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż granicy z terenem elementarnym D.D.3029.UT,WS;
- 11) na nabrzeżach i pomostach dopuszcza się sytuowanie stanowisk zaopatrzenia jednostek pływających w energię elektryczną i wodę;
- 12) garaże sytuuje się w formie zespołów wbudowanych lub dobudowanych do budynków usługowo-mieszkalnych, wyłącznie z użytkowym wykorzystaniem powierzchni dachu garaży jako plac komunikacyjny, rekreacyjny lub parking;
- 13) ustala się dostęp ogólny do basenu portu jachtowego w terenie elementarnym D.D.3029.UT,WS, i ciągu pieszo-rowerowego, o przebiegu oznaczonym na rysunku planu;
- 14) ustala się dostęp co najmniej publiczny do basenu portu jachtowego w terenie elementarnym D.D.3030.UT,MW,WS, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3500 m²;
- 16) teren położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania i zabudowy terenu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 3500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 35 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy D.D.3047.KD.D zawarty w przedziale od 85° do 90.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.D.3047.KD.D;
- 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 realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3041.KD.Z, D.D.3047.KD.D, D.D.3024.U,UT,MW, D.D.3025.U,ZP, D.D.3028.U,UT,MW, D.D.3029.UT,WS, D.D.3030.UT,MW,WS;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 33. Teren elementarny D.D.3029.UT,WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług turystycznych (obiekty hotelarskie, przystań żeglarska, port jachtowy z zapleczem administracyjnym itp.), wody powierzchniowe śródlądowe (akwen portu jachtowego);
- 2) dopuszczalny zakres usług uzupełniających:
 - a) gastronomia, rozrywka,
 - b) handel - wyłącznie jako towarzyszący usługom turystycznym, w lokalach o powierzchni sprzedaży do 50 m², wbudowanych w obiekty usługowe,
 - c) sport i rekreacja,
 - d) wypożyczanie lub przechowywanie sprzętu rekreacyjnego i turystycznego,
 - e) specjalistyczna działalność usługowa związana z obsługą rekreacji i turystyki w sąsiedztwie akwenów żeglownych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu położona w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 60%;
- 3) umocnienie brzegu basenu portu jachtowego wraz z możliwością budowy nabrzeży i zmiany przebiegu linii brzegu dopuszcza się z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 8 i zgodnie z ust. 3 pkt 7;
- 4) dopuszcza się niezbędną wycinkę istniejących drzew i krzewów przy jednoczesnym nasadzeniu drzew i krzewów gatunków rodzimych, charakterystycznych dla terenów przywodnych;
- 5) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) nakazuje się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania terenu do wymogów ukształtowania harmonijnej elewacji widzianej od strony dominanty wysokościowej w terenie elementarnym D.D.3030.UT,MW,WS;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 20%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) stałej: 25 m,
 - b) tymczasowej i obiektów towarzyszących (gospodarczych itp.): 5,5 m;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 2;
- 6) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 7) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących nabrzeży i umocnień brzegu oraz przystosowanie nabrzeży do kotwienia pomostów postojowych i cumowania

jednostek pływających, przy jednoczesnym umożliwieniu bezpiecznego ruchu pieszego na koronie nabrzeża, zgodnie z ust. 2 pkt 3;

- 8) na nabrzeżach i pomostach dopuszcza się sytuowanie stanowisk zaopatrzenia jednostek pływających w energię elektryczną i wodę;
- 9) poza akwenem, nabrzeżami i obszarem zabudowy, ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ustala się zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną o charakterze parkowym, o kompozycji dostosowanej do przebiegu ciągu pieszo-rowerowego w terenie elementarnym D.D.3028.U,UT,MW;
- 10) dopuszcza się lokalizację oznakowania nawigacyjnego;
- 11) ustala się dostęp ogólny do basenu portu jachtowego od strony ciągu pieszo-rowerowego w terenach D.D.3028.U,UT,MW i D.D.3047.KD.D, do terenu wraz z pozostałymi nabrzeżami ustala się dostęp co najmniej publiczny;
- 12) teren położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania i zabudowy terenu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8.

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) obsługa terenu z ulicy D.D.3047.KD.D;
- 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 realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3041.KD.Z, D.D.3045.KD.D, D.D.3046.KD.D, D.D.3047.KD.D, D.D.3024.U,UT,MW, D.D.3028.U,UT,MW, D.D.3029.UT,WS, D.D.3030.UT,MW,WS;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych nn;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 34. Teren elementarny D.D.3030.UT,MW,WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług turystycznych z dopuszczeniem apartamentów mieszkaniowych (obiekty hotelarskie, usługowa zabudowa apartamentowa, przystań żeglarska, port jachtowy z zapleczem administracyjnym itp.), wody powierzchniowe śródlądowe (kanały i akwen portu jachtowego);
- 2) dopuszczalny zakres usług uzupełniających:
 - a) gastronomia, rozrywka,
 - b) handel - wyłącznie jako towarzyszący usługom turystycznym, w lokalach o powierzchni sprzedaży do 100 m², wbudowanych w obiekty usługowe,
 - c) sport i rekreacja,
 - d) wypożyczanie lub przechowywanie sprzętu rekreacyjnego i turystycznego,
 - e) działalność usługowa związana z obsługą rekreacji i turystyki w sąsiedztwie akwenów żeglownych;

- 3) w granicach działki budowlanej ustala się maksymalny udział powierzchni całkowitej lokali mieszkalnych poniżej 50% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków z wyłączeniem powierzchni garaży.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren graniczy z obszarem Natura 2000, oznaczonym na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 3) umocnienie brzegu Jeziora Dąbie i kanałów portowych wraz z możliwością budowy nabrzeży i zmiany przebiegu linii brzegu dopuszcza się z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 8 i zgodnie z ust. 3 pkt 15;
- 4) dopuszcza się załadowanie terenu w granicach obszaru zabudowy wyznaczonego w północnej części terenu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 5) dopuszcza się niezbędną wycinkę istniejących drzew i krzewów przy jednoczesnym nasadzeniu drzew i krzewów gatunków rodzimych, charakterystycznych dla terenów przywodnych;
- 6) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni;
- 7) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) nakazuje się dostosowanie kompozycji i form zabudowy do wymogów ukształtowania harmonijnej panoramy terenów przybrzeżnych i wieży kościoła parafialnego pw. Niepokalanego Poczęcia NMP w Dąbiu, widzianych od strony Jeziora Dąbie;
- 3) nakazuje się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania terenu do wymogów ukształtowania dominanty wysokościowej jako charakterystycznego akcentu wysokościowego harmonijnej sylwety zespołu zabudowy w widoku od strony Jeziora Dąbie, z otwarciem widokowym na jezioro i tereny przybrzeżne, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 4) nakazuje się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania terenu do wymogów ukształtowania zamknięcia kompozycyjnego widoku od strony terenów elementarnych D.D.3041.KD.Z i D.D.3047.KD.D, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 5) ustala się realizację ciągu pieszo-rowerowego, o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu, jako kontynuację przebiegu ciągu pieszo-rowerowego w terenach elementarnych: D.D.3028.U,UT,MW i D.D.3031.UT,MW,WS;
- 6) nakazuje się prowadzenie ciągu pieszo-rowerowego nad kanałami portowymi przy jednoczesnym zachowaniu prześwitu nad powierzchnią wody i zastosowaniu rozwiązań technicznych umożliwiających ruch jednostek pływających (w tym związanych z koniecznością przebudowy istniejących nabrzeży i umocnień brzegu);
- 7) w rejonie przebiegu ciągu pieszo-rowerowego oraz lokalizacji dominanty wysokościowej nakazuje się wykształcenie placu, o przybliżonej lokalizacji oznaczonej na rysunku planu;
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) stałej: 40 m, przy czym w miejscu usytuowania dominanty przestrzennej ustala się wysokość zabudowy: minimalną 45 m, maksymalną 55 m (57 m n.p.m.),
 - b) tymczasowej i obiektów towarzyszących (gospodarczych itp.): 5,5 m;
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 8;

- 11) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii; w przypadku zastosowania dachu co najmniej dwuspadowego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połaci dachowych budynku lub wyodrębnionej przestrzennie jego części;
- 12) lokalizację apartamentów mieszkaniowych dopuszcza się powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 11;
- 13) garaże sytuuje się w formie zespołów wbudowanych lub dobudowanych do budynków usługowo-mieszkalnych, wyłącznie z użytkowym wykorzystaniem powierzchni dachu garaży jako plac komunikacyjny, rekreacyjny lub parking albo jako garaże wielopoziomowe w obiektach wolno stojących;
- 14) nakazuje się nasadzenie zieleni wysokiej w formie szpaleru wzdłuż zachodniego kanału portowego, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 6;
- 15) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących nabrzeży i umocnień brzegu oraz przystosowanie nabrzeży do kotwienia pomostów postojowych i cumowania jednostek pływających, przy jednoczesnym umożliwieniu bezpiecznego ruchu pieszego na koronie nabrzeża, zgodnie z ust. 2 pkt 3;
- 16) na nabrzeżach i pomostach dopuszcza się sytuowanie stanowisk zaopatrzenia jednostek pływających w energię elektryczną i wodę;
- 17) dopuszcza się realizację oznakowania nawigacyjnego;
- 18) ustala się dostęp ogólny do ciągu pieszego i ścieżki rowerowej, placu, nabrzeży basenów wodnych przylegających do placu;
- 19) ustala się dostęp co najmniej publiczny do nabrzeży basenów portu jachtowego nie przylegających do placu i ciągu pieszo-rowerowego;
- 20) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2500 m²;
- 21) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania i zabudowy terenu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 2500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 30 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy D.D.3047.KD.D oraz kanałów portu jachtowego zawarty w przedziale od 85° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.D.3047.KD.D;
- 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 realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3041.KD.Z, D.D.3047.KD.D, D.D.3024.U,UT,MW, D.D.3028.U,UT,MW, D.D.3029.UT,WS, D.D.3030.UT,MW,WS, D.D.3031.UT,MW,WS lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych nn, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 4) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych oraz realizację kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

§ 35. Teren elementarny D.D.3031.UT,MW,WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług turystycznych z dopuszczeniem apartamentów mieszkaniowych (obiekty hotelarskie, usługowa zabudowa apartamentowa, przystań żeglarska, port jachtowy z zapleczem administracyjnym itp.), wody powierzchniowe śródlądowe (kanały i akwen portu jachtowego);
- 2) dopuszczalny zakres usług uzupełniających:
 - a) gastronomia, rozrywka,
 - b) handel - wyłącznie jako towarzyszący usługom turystycznym, w lokalach o powierzchni sprzedaży do 100 m², wbudowanych w obiekty usługowe,
 - c) sport i rekreacja,
 - d) wypożyczanie lub przechowywanie sprzętu rekreacyjnego i turystycznego,
 - e) działalność usługowa związana z obsługą rekreacji i turystyki w sąsiedztwie akwenów żeglownych;
- 3) w granicach działki budowlanej ustala się maksymalny udział powierzchni całkowitej lokali mieszkalnych poniżej 50% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków z wyłączeniem powierzchni garaży.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren graniczy z obszarem Natura, oznaczonym na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 3) dopuszcza się niezbędną wycinkę istniejących drzew i krzewów przy jednoczesnym nasadzeniu drzew i krzewów gatunków rodzimych, charakterystycznych dla terenów przywodnych;
- 4) umocnienie brzegu Jeziora Dąbie (przy granicy z terenem elementarnym D.D.3040.WS,UT,ZN) wraz z możliwością budowy nabrzeży i zmiany przebiegu linii brzegu dopuszcza się z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 8 i zgodnie z ust. 3 pkt 14;
- 5) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących nabrzeży i umocnień brzegu od strony terenu elementarnego D.D.3030.UT,MW,WS oraz wewnętrznych kanałów (basenów) portowych wraz z możliwością zmiany przebiegu linii brzegu;
- 6) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) nakazuje się dostosowanie kompozycji i form zabudowy do wymogów ukształtowania harmonijnej panoramy zespołu zabudowy widzianej od strony Jeziora Dąbie i ulicy D.D.3041.KD.Z oraz harmonijnych elewacji od strony terenów elementarnych: D.D.3030.UT,MW,WS, D.D.3042.KD.L (ul. Jeziorna) i D.D.3047.KD.D;
- 3) nakazuje się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania terenu do wymogów ukształtowania zamknięcia kompozycyjnego (realizowanego w terenie elementarnym D.D.3035.US, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu) widoku z ciągu pieszo-rowerowego;
- 4) ustala się realizację ciągu pieszo-rowerowego, o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu, stanowiącego kontynuację ciągu pieszo-rowerowego w terenie elementarnym D.D.3030.UT,MW,WS oraz ciągu pieszego i ścieżki rowerowej w terenie elementarnym D.D.3042.KD.L (ul. Jeziorna);

- 5) nakazuje się wykształcenie otwartej przestrzeni o dostępie ogólnym z nabrzeżem (w formie placu, basenu portowego itp.), o przybliżonej lokalizacji oznaczonej na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się prowadzenie ciągu pieszo-rowerowego nad kanałami portowymi przy jednoczesnym zastosowaniu rozwiązań technicznych umożliwiających ruch jednostek pływających (w tym związanych z koniecznością przebudowy istniejących nabrzeży i umocnień brzegu), z zastrzeżeniem pkt 4;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) stałej: 25 m, z dopuszczeniem wprowadzenia w zespołach zabudowy lokalnych dominant o wysokości do 35 m,
 - b) tymczasowej i obiektów towarzyszących (gospodarczych itp.): 5,5 m;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0,1 do 3,8;
- 10) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii; w przypadku zastosowania dachu co najmniej dwuspadowego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połaci dachowych budynku lub wyodrębnionej przestrzennie jego części;
- 11) lokalizację apartamentów mieszkaniowych dopuszcza się powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 11;
- 12) garaże sytuuje się w formie zespołów wbudowanych lub dobudowanych do budynków usługowo-mieszkalnych, wyłącznie z użytkowym wykorzystaniem powierzchni dachu garaży jako plac komunikacyjny, rekreacyjny lub parking albo jako garaże wielopoziomowe w obiektach wolno stojących;
- 13) dopuszcza się realizację wewnętrznych kanałów (basenów) portowych oraz pomostów postojowych dla jednostek pływających;
- 14) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących nabrzeży i umocnień brzegu oraz przystosowanie nabrzeży do kotwienia pomostów postojowych dla jednostek pływających, przy jednoczesnym umożliwieniu bezpiecznego ruchu pieszego na koronie nabrzeża, zgodnie z ust. 2 pkt 4 i 5;
- 15) na nabrzeżach i pomostach dopuszcza się sytuowanie stanowisk zaopatrzenia jednostek pływających w energię elektryczną i wodę;
- 16) dopuszcza się lokalizację oznakowania nawigacyjnego;
- 17) ustala się dostęp ogólny do ciągu pieszo-rowerowego, placów oraz nabrzeży basenów wodnych przylegających do placów;
- 18) ustala się dostęp co najmniej publiczny do nabrzeży basenów portu jachtowego nie przylegających do placu i ciągu pieszo-rowerowego;
- 19) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3500 m²;
- 20) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania i zabudowy terenu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 3500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 35 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ul. Jeziornej albo ulicy D.D.3047.KD.D zawarty w przedziale od 85° do 90.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.D.3042.KD.L (ul. Jeziornej) lub D.D.3047.KD.D;

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 realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3041.KD.Z, D.D.3042.KD.L, D.D.3047.KD.D, D.D.3030.UT,MW,WS, D.D.3031.UT,MW,WS lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji przepompowni ścieków sanitarnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 36. Teren elementarny D.D.3032.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zieleni urządzona o charakterze izolacyjnym.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakazuje się wycinki istniejącej zieleni wysokiej z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 5, przy jednoczesnym nasadzeniu drzew i krzewów gatunków rodzimych;
- 2) na obszarze lokalizacji stacji transformatorowej, oznaczonym na rysunku planu, dopuszcza się niezbędną wycinkę drzew i krzewów związaną z realizacją stacji transformatorowej;
- 3) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) zakazuje się zabudowy za wyjątkiem jednej stacji transformatorowej w granicach obszaru oznaczonego na rysunku planu;
- 2) nakazuje się realizację stacji transformatorowej w formie słupa ogłoszeniowego;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 4) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu.

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) obsługa terenu z ulic: D.D.3045.KD.D, D.D.3046.KD.D lub D.D.3047.KD.D;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3041.KD.Z, D.D.3045.KD.D, D.D.3046.KD.D, D.D.3047.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację sieci gazowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora sanitarnego;
- 4) ustala się realizację kanalizacji sanitarnej;

- 5) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn typu słup ogłoszeniowy (w granicach obszaru oznaczonego na rysunku planu) i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 37. Teren elementarny D.D.3033.US,ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji, zieleni urządzona.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu położona w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 75%;
- 3) umocnienie brzegu Jeziora Dąbie wraz z możliwością zmiany przebiegu linii brzegu dopuszcza się z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 8 i 9;
- 4) nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej; wycinkę pojedynczych drzew dopuszcza się wyłącznie w związku z realizacją inwestycji wymienionych w ust. 3 pkt 1, przy jednoczesnym nasadzeniu drzew i krzewów gatunków rodzimych, charakterystycznych dla terenów przywodnych;
- 5) przy zmianie zagospodarowania terenu dopuszczonej w ust. 3 pkt 1 zakazuje się naruszania systemów korzeniowych drzew, naruszania powierzchni ziemi i wykonywania prac ziemnych niezwiązanych z realizacją inwestycji wymienionych w ust. 3 pkt 1;
- 6) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) zakazuje się zabudowy obiektami kubaturowymi i zmiany zagospodarowania terenu za wyjątkiem realizacji:
 - a) nabrzeża i umocnienia brzegu Jeziora Dąbie oraz przystosowania nabrzeża do kotwienia pomostów postojowych, cumowania i wodowania jednostek pływających, przy jednoczesnym umożliwieniu bezpiecznego ruchu pieszego na koronie nabrzeża, zgodnie z ust. 2 pkt 3,
 - b) jednego dojazdu od ul. Jeziornej do nabrzeża,
 - c) terenowych ścieżek pieszych o nawierzchni utwardzonej i przepuszczalnej,
 - d) obiektów służących gospodarce wodnej i ochronie przed powodzią, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych,
 - e) jednej stacji transformatorowej zgodnie z ust. 6 pkt 2;
- 2) na nabrzeżach, pomostach i innych urządzeniach brzegowych do postoju i obsługi jednostek pływających dopuszcza się lokalizację oznakowania nawigacyjnego oraz sytuowanie stanowisk zaopatrzenia jednostek pływających w energię elektryczną i wodę;
- 3) teren położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania i zabudowy terenu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8.

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) obsługa terenu z ulicy D.D.3042.KD.L (ul. Jeziornej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3042.KD.L, D.D.3031.UT,MW,WS, D.D.3033.US,ZP, D.D.3034.U,ZP;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 38. Teren elementarny D.D.3034.U,ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa i magazyny (zaplecze lądowe portu jachtowego), zieleni urządzona o charakterze parku naturalnego;
- 2) w ramach zabudowy usługowej oraz magazynów dopuszcza się realizację obiektów i zagospodarowania terenu stanowiących zaplecze lądowe portu jachtowego, m.in.: hangary i place utwardzone zimowego postoju jednostek pływających, warsztaty naprawcze sprzętu pływającego oraz urządzenia do wodowania jednostek pływających, zabudowa socjalno-administracyjna;
- 3) usługi handlu dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszące innym usługom, w lokalach o powierzchni sprzedaży do 50 m², wbudowanych w obiekty usługowe;
- 4) w każdym z budynków usługowych lub socjalno-administracyjnych dopuszcza się maksymalnie dwa apartamenty mieszkaniowe.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu, z wyjątkiem fragmentu w części południowej; przy zmianie zagospodarowania obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 3) zakazuje się umocnienia brzegu Jeziora Dąbie i zmiany przebiegu linii brzegu na odcinku nie przylegającym do obszaru wyznaczonego granicą maksymalnego zasięgu platform, pomostów i innych urządzeń brzegowych do postoju i obsługi jednostek pływających, oznaczoną na rysunku planu;
- 4) na odcinkach przylegających do obszaru wyznaczonego granicą maksymalnego zasięgu pomostów, platform i innych urządzeń brzegowych do postoju i obsługi jednostek pływających dopuszcza się umocnienie brzegu Jeziora Dąbie wraz z możliwością budowy nabrzeży i zmiany przebiegu linii brzegu z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 8 i zgodnie z ust. 3 pkt 10;
- 5) nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej; wycinkę pojedynczych drzew dopuszcza się wyłącznie w przypadku kolizji drzewa z dojazdem do budynku lub nabrzeża i przy jednoczesnym nasadzeniu drzew i krzewów gatunków rodzimych, charakterystycznych dla terenów przywodnych, w kompozycji swobodnej;
- 6) od strony terenu elementarnego D.D.3037.WS,ZN (ciek Chelszcząca) nakazuje się wprowadzenie zespołów lub ciągu zwartej zieleni wysokiej i średniej o charakterze izolacyjnym, złożonej z gatunków rodzimych charakterystycznych dla terenów przywodnych;
- 7) zakazuje się lokalizacji instalacji do naprawy jednostek pływających, w szczególności do powierzchniowej obróbki kadłubów, w odległości mniejszej niż 35 m od brzegu Jeziora Dąbie;
- 8) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) nakazuje się dostosowanie kompozycji i form zabudowy do wymogów ukształtowania harmonijnej panoramy zespołu zabudowy widzianej od strony Jeziora Dąbie;

- 3) nakazuje się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania terenu do wymogów ukształtowania zamknięcia kompozycyjnego widoku od strony Jeziora Dąbie, z otwarciem widokowym w kierunku Jeziora Dąbie, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) stałej: 25 m,
 - b) tymczasowej: 7,5 m;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 1,5;
- 7) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii; w przypadku zastosowania dachu stromego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połaci dachowych budynku lub wyodrębnionej przestrzeni jego części;
- 8) lokalizację apartamentów mieszkaniowych dopuszcza się powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków;
- 9) dopuszcza się realizację infrastruktury brzegowej niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania portu jachtowego (slipy, wyciągarki, dźwigi) i pomostów postojowych dla jednostek pływających, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3 i 4;
- 10) dopuszcza się budowę nabrzeży i umocnień brzegu oraz przystosowanie nabrzeży do kotwienia pomostów postojowych, cumowania i wodowania jednostek pływających, przy jednoczesnym umożliwieniu bezpiecznego ruchu pieszego na koronie nabrzeża, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3 i 4;
- 11) na nabrzeżach, pomostach i innych urządzeniach brzegowych do postoju i obsługi jednostek pływających dopuszcza się lokalizację oznakowania nawigacyjnego oraz sytuowanie stanowisk zaopatrzenia jednostek pływających w energię elektryczną i wodę;
- 12) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania i zabudowy terenu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: dowolna;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ul. Jeziornej: 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Jeziornej zawarty w przedziale od 85° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.D.3042.KD.L (ul. Jeziornej);
- 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 realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3042.KD.L, D.D.3034.U,ZP, D.D.3037.WS,ZN;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji uzdatniania wody i realizację sieci wodociągowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 4) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych oraz realizację kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

§ 39. Teren elementarny D.D.3035.US

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczalny zakres usług uzupełniających:
 - a) gastronomia,
 - b) handel - wyłącznie jako towarzyszący usługom sportu i rekreacji, w lokalach o powierzchni sprzedaży do 100 m², wbudowanych w obiekty usługowe,
 - c) wypożyczanie, przechowywanie i serwisowanie sprzętu rekreacyjnego i turystycznego,
 - d) działalność usługowa związana z obsługą sportu, rekreacji i turystyki,
 - e) pijalnia wód mineralnych;
- 3) dopuszcza się:
 - a) wydobywanie wód termalnych i obiekty geotermii, konfekcjonowanie wód mineralnych i produktów pochodnych (na bazie minerałów uzyskanych z wód solankowych),
 - b) odzysk energii cieplnej i jej dystrybucję.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) dopuszcza się wycinkę istniejących drzew i krzewów przy jednoczesnym nasadzeniu drzew i krzewów gatunków rodzimych;
- 3) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni;
- 4) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) nakazuje się dostosowanie kompozycji i formy zabudowy do wymogów ukształtowania harmonijnej elewacji zespołu zabudowy od strony terenów elementarnych: D.D.3041.KD.Z i D.D.3042.KD.L (ul. Jeziorna);
- 3) nakazuje się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania terenu do wymogów ukształtowania zamknięcia kompozycyjnego widoku z ciągu pieszo-rowerowego (w terenie elementarnym D.D.3031.UT,MW,WS), o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) stałej: 12,5 m; ustalenie nie dotyczy nadziemnych części instalacji i urządzeń technicznych wraz z obudową oraz obiektów technicznych, o maksymalnej wysokości: 46 m n.p.m.,
 - b) tymczasowej i obiektów towarzyszących (gospodarczych itp.): 5,5 m;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 1,8;
- 7) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 8) nakazuje się wprowadzenie zieleni wysokiej w formie szpaleru drzew wzdłuż ulicy D.D.3042.KD.L (ul. Jeziorna);
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200 m²;
- 10) teren położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania i zabudowy terenu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1200 m²;

- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ul. Jeziornej: 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Jeziornej zawarty w przedziale od 65° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.D.3042.KD.L (ul. Jeziornej);
- 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 realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3041.KD.Z, D.D.3042.KD.L, D.D.3035.US lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji uzdatniania wody i realizację sieci wodociągowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację ujęcia wody geotermalnej;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 5) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych oraz realizację kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

§ 40. Teren elementarny D.D.3036.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 60%;
- 2) dopuszcza się wycinkę istniejących drzew i krzewów;
- 3) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 20%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 0,2;
- 5) obiekt kryje się dachem o dowolnej geometrii;
- 6) teren położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania i zabudowy terenu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8.

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) obsługa terenu z ulicy D.D.3042.KD.L (ul. Jeziornej);
- 2) ustala się realizację jednego miejsca postojowego do obsługi stacji transformatorowej.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;

- 2) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych oraz realizację kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych.

§ 41. Teren elementarny D.D.3037.WS,ZN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe (ciek Chelszcząca), zieleni objęta formami ochrony przyrody;
- 2) dopuszcza się realizację drogi rowerowej wzdłuż korony wału przeciwpowodziowego istniejącego na prawym brzegu ciek.

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) minimalny udział terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 80%;
- 3) zakazuje się przegradzania ciek oraz ujmowania wód w kanał zamknięty lub uniemożliwiający swobodną infiltrację wód do gruntu;
- 4) umocnienie brzegu ciek wraz z możliwością zmiany przebiegu linii brzegu dopuszcza się z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 8 i 9;
- 5) przy przebudowie istniejącego mostu nad ciekiem lub realizacji nowego nakazuje się uwzględnienie prześwitów (pozostawienie pasów terenu na obu brzegach) umożliwiających swobodne przemieszczanie się wzdłuż ciek drobnej fauny lądowej;
- 6) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) zakazuje się zabudowy i zmiany zagospodarowania terenu za wyjątkiem realizacji:
 - a) pomostu cumowniczego, slipu lub rynny (o konstrukcji drewnianej lub w formie kraty stalowej) do wodowania kajaków, schodów w formie trapezu do pomostu cumowniczego, realizowanych jako elementy punktu postojowego dla rekreacyjnych jednostek pływających (lokalizowanego częściowo w rejonie ul. Jeziornej poza obszarem planu), o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu,
 - b) wału przeciwpowodziowego na lewym brzegu ciek,
 - c) drogi rowerowej wzdłuż korony wału przeciwpowodziowego na prawym brzegu ciek,
 - d) obiektów służących gospodarce wodnej i ochronie przed powodzią, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację oznakowania nawigacyjnego w bezpośrednim sąsiedztwie akwenu;
- 3) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8.

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) obsługa terenu z ulicy D.D.3042.KD.L (ul. Jeziornej);
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont wału przeciwpowodziowego;

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę parametrów koryta ciekę wraz z obiektami hydrotechnicznymi zlokalizowanymi w korycie;
- 3) dopuszcza się zrzut wód deszczowych.

§ 42. Teren elementarny D.D.3038.WS,ZN

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe (rzeka Płonia), zieleń objęta formami ochrony przyrody.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu położona w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) minimalny udział terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 80%;
- 3) na części terenu elementarnego wyznacza się obszar do objęcia Zespołem Przyrodniczo-Krajobrazowym „Ujście Płoni”, 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;
- 4) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie chronionych siedlisk przyrodniczych: łągów wierzbowych, topolowych, olszowych i jesionowych (kod siedliska 91E0), stanowisk chronionych gatunków roślin i zwierząt, w tym stanowiska zimorodka oznaczonego na rysunku planu;
- 5) umocnienie brzegu rzeki Płoni wraz z możliwością budowy nabrzeży i zmiany przebiegu linii brzegu dopuszcza się z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 8 i 9 oraz zgodnie z ust. 3 pkt 2;
- 6) dopuszcza się pogłębienie koryta rzeki Płoni oraz prowadzenie sieci inżynierskich pod dnem na odcinku od granicy z terenem elementarnym D.D.3041.KD.Z (ul. Przestrzenna) do kładki nad rzeką w terenie elementarnym D.D.3012.KP; na pozostałym odcinku dopuszcza się wyłącznie niezbędne pogłębienie koryta rzeki z uwzględnieniem minimalizacji ingerencji w siedliska roślinności wodnej, w tym chronionych gatunków roślin oraz siedlisk gatunków zwierząt objętych ochroną prawną;
- 7) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z umocnieniem brzegu, budową nabrzeży i pomostów postojowych dla jednostek pływających;
- 2) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących nabrzeży i umocnień brzegu oraz przystosowanie nabrzeży do kotwienia pomostów postojowych dla jednostek pływających, przy jednoczesnym umożliwieniu bezpiecznego ruchu pieszego na koronie nabrzeża, zgodnie z ust. 2 pkt 5;
- 3) umocnienia brzegu wraz z cumującymi jednostkami pływającymi nie mogą zawężać szerokości koryta rzeki Płoni poniżej 12 m oraz uniemożliwić funkcjonowanie kajakowego szlaku wodnego;
- 4) na nabrzeżach i pomostach postojowych dla jednostek pływających dopuszcza się lokalizację oznakowania nawigacyjnego;
- 5) ustala się dostęp co najmniej publiczny do nabrzeży i pomostów;
- 6) część terenu obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego, o granicach oznaczonych na rysunku planu; obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 10 lit. d);
- 7) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8.

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) obsługa terenu z ulicy D.D.3049.KD.D (ul. Przybrzeżnej) lub przez tereny przyległe; dostęp drogą wodną;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji deszczowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę parametrów koryta cieków wraz z obiektami hydrotechnicznymi zlokalizowanymi w korycie, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 4) dopuszcza się zrzut wód deszczowych;
- 5) ustala się realizację kanalizacji deszczowej;
- 6) dopuszcza się realizację sieci inżynieryjnych.

§ 43. Teren elementarny D.D.3039.KPS

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków sanitarnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 90%;
- 2) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych;
- 2) teren położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu.

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:

Obsługa terenu z ulicy D.D.3044.KD.D.

6. Ustalenia inżynieryjne:

Ustala się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych oraz realizację kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

§ 44. Teren elementarny D.D.3040.WS,UT,ZN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe (część Jeziora Dąbie), turystyka wodna (turystyczny szlak wodny, akwen przystani żeglarskich, portów jachtowych, marin – miejsce postoju jednostek pływających), zieleń objęta formami ochrony przyrody;
- 2) zakazuje się sportów motorowodnych.

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) na części terenu elementarnego wyznacza się obszar do objęcia Zespołem Przyrodniczo-Krajobrazowym „Ujście Płoni”, 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;
- 3) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie chronionych siedlisk przyrodniczych: starorzeczka i inne naturalne, eutroficzne zbiorniki wodne (kod siedliska 3150), łągów wierzbowych, topolowych, olszowych i jesionowych (kod siedliska 91E0), siedlisk chronionych gatunków ptaków: kormorana, mewy małej i ogorzałki, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) umocnienie fragmentów brzegu Jeziora Dąbie wraz z możliwością budowy nabrzeży i zmiany przebiegu linii brzegu dopuszcza się z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 8 i 9 oraz zgodnie z ust. 3 pkt 6;
- 5) dopuszcza się pogłębienie akwenu przystani żeglarskiej przylegającej do terenu elementarnego D.D.3034.U,ZP (na obszarze wyznaczonym granicą maksymalnego zasięgu pomostów, platform i innych urządzeń brzegowych do postoju i obsługi jednostek pływających) i przylegającej do terenu elementarnego D.D.3024.U,UT,MW oraz prowadzenie sieci inżynierskich pod dnem jeziora, przy minimalizacji ingerencji w siedliska roślinności wodnej, w tym chronionych gatunków roślin oraz siedlisk gatunków zwierząt objętych ochroną prawną;
- 6) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) nakazuje się zachowanie i ochronę istniejących układów krajobrazowych z wyłączeniem rejonu sąsiedztwa z terenami elementarnymi: D.D.3023.US, D.D.3024.U,UT,MW, D.D.3029.UT,WS, D.D.3030.UT,MW,WS, D.D.3031.UT,MW,WS i D.D.3034.U,ZP;
- 2) zakazuje się pogarszania warunków żeglowności Jeziora Dąbie poza akwenem portu jachtowego;
- 3) na otwartych wodach jeziora w sąsiedztwie z terenami elementarnymi: D.D.3024.U,UT,MW, D.D.3029.UT,WS, D.D.3030.UT,MW,WS, D.D.3031.UT,MW,WS i D.D.3034.U,ZP, ustala się akwen portu jachtowego, wygradzony układem pomostów pływających, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) realizację pomostów, platform i innych urządzeń brzegowych do postoju i obsługi jednostek pływających, wchodzących w toń Jeziora Dąbie, dopuszcza się wyłącznie na obszarze pomiędzy linią brzegu jeziora a granicą maksymalnego zasięgu realizacji tych obiektów budowlanych, oznaczoną na rysunku planu;
- 5) konstrukcję i formę pomostów pływających, wygradzających akwen portu jachtowego, dostosowuje się do wymagań ukształtowania harmonijnej sylwety widzianej z otwartych widokowych na brzegu i od strony Jeziora Dąbie;
- 6) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących nabrzeży i umocnień brzegowych oraz przystosowanie nabrzeży do kotwienia pomostów postojowych i cumowania jednostek pływających, przy jednoczesnym umożliwieniu bezpiecznego ruchu pieszego na koronie nabrzeża, zgodnie z ust. 2 pkt 4;
- 7) usytuowanie pomostów pływających dostosowuje się do wymagań bezpieczeństwa postoju i ruchu jednostek pływających w akwenie portu jachtowego;
- 8) na pomostach zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej z wyjątkiem obiektów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania portu jachtowego (np. kapitanat, dyspozytornia, zaplecze ratowniczo-medyczne);
- 9) na nabrzeżach i pomostach dopuszcza się sytuowanie stanowisk zaopatrzenia jednostek pływających w energię elektryczną i wodę;

- 10) wzdłuż granicy z terenami elementarnymi: D.D.3005.ZN i D.D.3022.US,ZP 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 8;
- 11) dopuszcza się realizację oznakowania nawigacyjnego na nabrzeżach, pomostach postojowych dla jednostek pływających oraz innych urządzeniach brzegowych do postoju i obsługi jednostek pływających;
- 12) na obszarze w odległości do 50 m od granicy z terenem D.D.3004.WS,UT,ZN maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 35 m n.p.m.;
- 13) ustala się dostęp co najmniej publiczny do nabrzeży i pomostów;
- 14) teren położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8.

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) dostęp przez tereny przyległe lub drogą wodną;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

6. Ustalenia inżynierskie:

Na nabrzeżach i pomostach oraz pod dnem jeziora dopuszcza się realizację sieci inżynierskich.

§ 45. Teren elementarny D.D.3041.KD.Z

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej;
- 2) przy przebudowie istniejącego mostu nad rzeką Płonią lub realizacji nowego nakazuje się uwzględnienie prześwitów (sytuowanie przyczółków mostu z pozostawieniem pasów terenu wzdłuż obu brzegów) umożliwiających swobodne przemieszczanie się wzdłuż rzeki drobnej fauny lądowej.

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

- 1) ustala się rozbiórkę budynków o wartościach zabytkowych przy ul. Emilii Gierczak 5 i 54 oraz ul. Przestrzennej 72, oznaczonych na rysunku planu - po wykonaniu i przekazaniu organowi ds. ochrony zabytków inwentaryzacji konserwatorskiej obiektów, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) do czasu przebudowy ulicy ustala się ochronę budynków o wartościach zabytkowych przy ul. Emilii Gierczak 5 i 54 oraz ul. Przestrzennej 72, oznaczonych na rysunku planu; obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 11;
- 3) do czasu przebudowy i budowy ulicy zgodnie z ust. 5 dopuszcza się:
 - a) przebudowę i adaptację istniejących budynków na cele usługowe wraz z realizacją niezbędnego zagospodarowania terenu,
 - b) zagospodarowanie tymczasowe związane z obsługą przyległych terenów;
- 4) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników i ścieżki rowerowej;
- 5) w rejonie przeprawy mostowej nad rzeką Płonią dopuszcza się lokalizację oznakowania nawigacyjnego;

- 6) przy realizacji nowej przeprawy mostowej nad rzeką Płonią nakazuje się usunięcie przeszkody na kajakowym szlaku wodnym poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych umożliwiających bezkolizyjne przepływanie kajaków pod mostem; w przypadku konieczności zachowania przeszkody umożliwia się jej obejście poprzez odpowiednie zagospodarowanie terenu;
- 7) część terenu obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego, o granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 8) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; obowiązuje wyniesienie powierzchni jezdni ponad rzędne wody powodziowej o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%.

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) ustala się przekrój minimum: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, obustronne chodniki, jednostronna ścieżka rowerowa;
- 2) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią ulicy;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu zmienna od 6 m do 87,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, ciepłej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektorów: sanitarnego, deszczowego;
- 3) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 4) w rejonie skrzyżowania z ul. Żaglową (D.D.3045.KD.D) ustala się realizację studni awaryjnej - po północnej stronie pasa drogowego, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu.

§ 46. Teren elementarny D.D.3042.KD.L – ul. Jeziorna

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu położona w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu w granicach obszaru Natura 2000 obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodnika i ścieżki rowerowej;
- 2) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; obowiązuje wyniesienie powierzchni jezdni ponad rzędne wody powodziowej o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%.

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) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik i ścieżka rowerowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w zatokach przy jezdni ulicy;
- 3) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią ulicy;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 17,2 m do 25 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się realizację kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych.

§ 47. Teren elementarny D.D.3043.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) ulica zakończona placem do zawracania;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 3) teren położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; obowiązuje wyniesienie powierzchni jezdni ponad rzędne wody powodziowej o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%.

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) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12 m do 17 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci gazowej;
- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacyjnej sanitarnej i deszczowej.

§ 48. Teren elementarny D.D.3044.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) ulica zakończona placem do zawracania;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodnika;

- 3) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; obowiązuje wyniesienie powierzchni jezdni ponad rzędne wody powodziowej o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%.

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) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10 m do 17 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej nn;
- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacyjnej sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych.

§ 49. Teren elementarny D.D.3045.KD.D – ul. Żaglowa

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony częściowo w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu w granicach obszaru Natura 2000 obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) nakazuje się zachowanie i utrzymanie istniejącego historycznego obsadzenia ulicy - alei lipowej oraz uzupełnianie niezbędnej wycinki nasadzeniami tego samego gatunku.

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

- 1) ulica zakończona placem do zawracania;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 3) teren obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego, o granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 4) teren położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; obowiązuje wyniesienie powierzchni jezdni ponad rzędne wody powodziowej o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%.

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) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik i ścieżka rowerowa;
- 2) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią ulicy;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 16,5 m do 22 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;

- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacyjnej sanitarnej.

§ 50. Teren elementarny D.D.3046.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) teren położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; obowiązuje wyniesienie powierzchni jezdni ponad rzędne wody powodziowej o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%.

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) ustala się przekrój: jezdni o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w zatokach przy jezdni ulicy;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających 22 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: gazowej, elektroenergetycznej nn;
- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacyjnej sanitarnej i deszczowej.

§ 51. Teren elementarny D.D.3047.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) ulica zakończona placem do zawracania;
- 3) ustala się powiązanie z ciągami pieszo-rowerowymi, o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu, jako kontynuację przebiegu ciągu pieszo-rowerowego w terenach elementarnych D.D.3025.U,ZP i D.D.3028.U,UT,MW;
- 4) teren położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; obowiązuje wyniesienie powierzchni jezdni ponad rzędne wody powodziowej o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%.

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) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w zatokach przy jezdni ulicy;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12 m do 22 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych nn, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacyjnej sanitarnej i deszczowej.

§ 52. Teren elementarny D.D.3048.KD.D – ul. Pokładowa

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) teren położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; obowiązuje wyniesienie powierzchni jezdni ponad rzędne wody powodziowej o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%.

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) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,7 m do 27,8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacyjnej sanitarnej i deszczowej.

§ 53. Teren elementarny D.D.3049.KD.D – ul. Przybrzeżna, ul. Zapomniana

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu położona w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu w granicach obszaru Natura 2000 obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej;
- 3) umocnienie brzegu rzeki Płoni wraz z możliwością budowy nabrzeży i zmiany przebiegu linii brzegu dopuszcza się zgodnie z ust. 3 pkt 4.

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

- 1) ustala się rozbiórkę budynku o wartościach zabytkowych przy ul. Emilii Gierczak 54, oznaczonego na rysunku planu - po wykonaniu i przekazaniu organowi ds. ochrony zabytków inwentaryzacji konserwatorskiej obiektów, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) do czasu przebudowy i budowy ulicy zgodnie z ust. 5 ustala się ochronę budynku o wartościach zabytkowych przy ul. Emilii Gierczak 54, oznaczonego na rysunku planu; obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 11;
- 3) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 4) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących nabrzeży rzeki Płoni i ich przystosowanie do cumowania jednostek pływających, przy jednoczesnym umożliwieniu bezpiecznego ruchu kołowego i pieszego na koronie nabrzeża, z zastrzeżeniem § 42 ust. 3 pkt 3;
- 5) do czasu przebudowy i budowy ulicy zgodnie z ust. 5 dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z obsługą przyległych terenów;
- 6) teren położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; obowiązuje wyniesienie powierzchni jezdni ponad rzędne wody powodziowej o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%.

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) ustala się przekrój: jezdni o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,1 m do 19,4 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacyjnej sanitarnej i deszczowej.

§ 54. Teren elementarny D.D.3050.KP – ul. Grójecka

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: ciąg pieszy.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony częściowo w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) umocnienie brzegu rzeki Płoni wyłącznie w rejonie połączenia z kładką realizowaną w terenie elementarnym D.D.3012.KP dopuszcza się z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 8 lit. a i 9;
- 3) na obszarze poza kładką nakazuje się zastosowanie nawierzchni utwardzonej przepuszczalnej;
- 4) dopuszcza się wycinkę istniejących krzewów przy jednoczesnym nasadzeniu krzewów gatunków rodzimych charakterystycznych dla terenów przywodnych, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1;
- 5) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do wymagań zapewnienia kontynuacji ciągu pieszego w terenach elementarnych D.D.3022.US,ZP i D.D.3049.KD.D (ul. Przybrzeżna);
- 2) dopuszcza się realizację ciągu pieszego o nawierzchni utwardzonej i przepuszczalnej;

- 3) nakazuje się realizację kładki nad kanałem melioracyjnym, łączącej ciąg pieszy z ciągiem pieszym w terenie elementarnym D.D.3022.US,ZP;
- 4) nakazuje się powiązanie zagospodarowania ciągu pieszego z otwartą przestrzenią (placem) w terenie elementarnym D.D.3013.US,UT;
- 5) ustala się dostęp ogólny do terenu;
- 6) teren położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu. przy zmianie zagospodarowania i zabudowy terenu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8.

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) ustala się przekrój: ciąg pieszy o szerokości minimum 3 m;
- 2) obowiązuje powiązanie piesze z terenami przyległymi;
- 3) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 4,8 m do 8,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci gazowej.

§ 55. Teren elementarny D.D.3051.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) ustala się realizację kontenerowej stacji transformatorowej;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25 m²;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 3,5 m;
- 4) teren położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu.

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) obsługa terenu z ulicy D.D.3044.KD.D poprzez teren D.D.3010.KS,ZP;
- 2) ustala się realizację jednego miejsca postojowego do obsługi stacji transformatorowej.

6. Ustalenia inżynierskie:

Ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 56. Teren elementarny D.D.3052.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) ustala się realizację kontenerowej stacji transformatorowej;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 20 m²;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 3,5 m;
- 5) teren położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu.

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) obsługa terenu z ulicy D.D.3049.KD.D;
- 2) ustala się realizację jednego miejsca postojowego do obsługi stacji transformatorowej.

6. Ustalenia inżynieryjne:

Ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 57. Teren elementarny D.D.3053.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%.

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

- 1) ustala się realizację kontenerowej stacji transformatorowej;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25 m²;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 3,5 m;
- 5) teren położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu.

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) obsługa terenu z ul. Portowej, położonej poza obszarem planu;
- 2) ustala się realizację minimum jednego miejsca postojowego do obsługi stacji transformatorowej.

6. Ustalenia inżynieryjne:

Ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 58. Teren elementarny D.D.3054.KS,ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych, zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla rowerów.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) przy realizacji parkingu nakazuje się uzupełnienie istniejącej zieleni wysokiej do liczby zgodnej ze wskaźnikiem: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych dla samochodów; nowe nasadzenia zieleni dokonuje się zgodnie z ust. 3 pkt 2;
- 3) od strony zabudowy mieszkaniowej przy ul. Przestrzennej 61 (budynek poza granicami planu) nakazuje się wprowadzenie zwartej zieleni o charakterze izolacyjnym;
- 4) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3;
- 2) nasadzenia zieleni wysokiej dokonuje się pomiędzy miejscami postojowymi oraz wzdłuż ul. Przestrzennej (odcinek ulicy poza granicami planu);
- 3) do czasu realizacji ulicy dojazdowej w terenie D.D.3043.KD.D dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu w postaci:
 - a) przejściowych rozwiązań w zakresie komunikacji drogowej,
 - b) parkingu dla samochodów osobowych o mniejszym udziale zieleni wysokiej niż wynika to z ust. 2 pkt 2;
- 4) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 13 m n.p.m.;
- 5) ustala się dostęp ogólny do terenu;
- 6) teren położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania i zabudowy terenu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8.

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:

Obsługa terenu z ulicy D.D.3043.KD.D.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3043.KD.D, D.D.3054.KS,ZP lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci gazowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 4) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych oraz realizację kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych.

§ 59. Teren elementarny D.D.3055.US,UT

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług sportu i rekreacji oraz usług turystyki wodnej (przystań dla rekreacyjnych jednostek pływających i sprzętu pływającego, centrum wędkarskie z przystanią, ośrodek szkoleniowo-rekreacyjny, stacja wodna, kajakowy klub sportowy, centrum turystyki krajoznawczej – baza spotkań turystycznych itp.);
- 2) dopuszczalny zakres usług uzupełniających:
 - a) handel – wyłącznie jako towarzyszący innym usługom, w lokalach o powierzchni sprzedaży do 50 m², wbudowanych w obiekty usługowe,
 - b) gastronomia, rozrywka,
 - c) specjalistyczna działalność usługowa związana z obsługą rekreacji i turystyki w sąsiedztwie akwenów żeglownych,
 - d) wypożyczanie lub przechowywanie sprzętu rekreacyjnego i turystycznego,
 - e) proekologiczna działalność naukowa i oświatowo-dydaktyczna (np. obserwacja ptaków);
- 3) zakazuje się usług związanych ze sportami motorowodnymi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu położona w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 3) na obszarach zabudowy, ograniczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się niezbędną wycinkę istniejących drzew i krzewów przy jednoczesnym nasadzeniu w sąsiedztwie terenów D.D.3003.KP i D.D.3043.KD.D drzew i krzewów gatunków rodzimych, charakterystycznych dla terenów przywodnych;
- 4) umocnienie brzegu Jeziora Dąbie wraz z możliwością budowy nabrzeży i zmiany przebiegu linii brzegu dopuszcza się z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 8 i 9 oraz zgodnie z ust. 3 pkt 7; wzdłuż nie umocnionej części linii brzegu zakazuje się działań pogarszających warunki rozwoju roślinności wodnej specyficznej dla strefy brzegowej;
- 5) naprawy sprzętu rekreacyjnego i turystycznego dopuszcza się wyłącznie poza obszarem Natura 2000;
- 6) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) stałej: 9,5 m,
 - b) tymczasowej: 4,5 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0,1 do 0,9;
- 5) budynki kryje się dachami stromymi za wyjątkiem budynków jednokondygnacyjnych, dla których dopuszcza się krycie dachami płaskimi; w przypadku zastosowania dachu co najmniej dwuspadowego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połaci dachowych budynku lub wyodrębnionej przestrzennie jego części;
- 6) nakazuje się realizację co najmniej:

- a) w północno-wschodniej części terenu elementarnego (w sąsiedztwie ciągu pieszego D.D.3003.KP): miejsca odpoczynku i spotkań turystów np. w formie kręgu na ognisko, stanowisk obserwacyjnych ptaków itp.,
- b) w południowo-zachodniej części terenu elementarnego (w sąsiedztwie drogi dojazdowej D.D.3043.KD.D): jednego obiektu o funkcji zgodnej z ust. 1, z toaletą publiczną, przy czym dopuszcza się umiejscowienie obu funkcji w jednym budynku lub w dwóch dobudowanych do siebie;
- 7) dopuszcza się budowę nabrzeży i umocnień brzegu Jeziora Dąbie oraz przystosowanie nabrzeży do kotwienia pomostów postojowych i cumowania jednostek pływających, przy jednoczesnym umożliwieniu bezpiecznego ruchu pieszego na koronie nabrzeża, na odcinku o długości do 50 m od zachodniej granicy planu, a na pozostałym odcinku linii brzegu zakazuje się umocnienia brzegu jeziora za wyjątkiem odcinka o maksymalnej długości 5 m, połączonego z pomostem oraz przystosowanego do wyciągania na brzeg sprzętu pływającego, zgodnie z ust. 2 pkt 4;
- 8) na nabrzeżach, pomostach i innych urządzeniach brzegowych do postoju i obsługi jednostek pływających dopuszcza się lokalizację oznakowania nawigacyjnego oraz sytuowanie stanowisk zaopatrzenia jednostek pływających w energię elektryczną i wodę;
- 9) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 17 m n.p.m.;
- 10) ustala się dostęp co najmniej publiczny do brzegu Jeziora Dąbie;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m²;
- 12) teren położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania i zabudowy terenu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ulicy D.D.3043.KD.D: 28 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy D.D.3043.KD.D zawarty w przedziale od 80° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.D.3043.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3043.KD.D, D.D.3003.KP lub spoza obszaru planu.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 60. 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.

§ 61. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

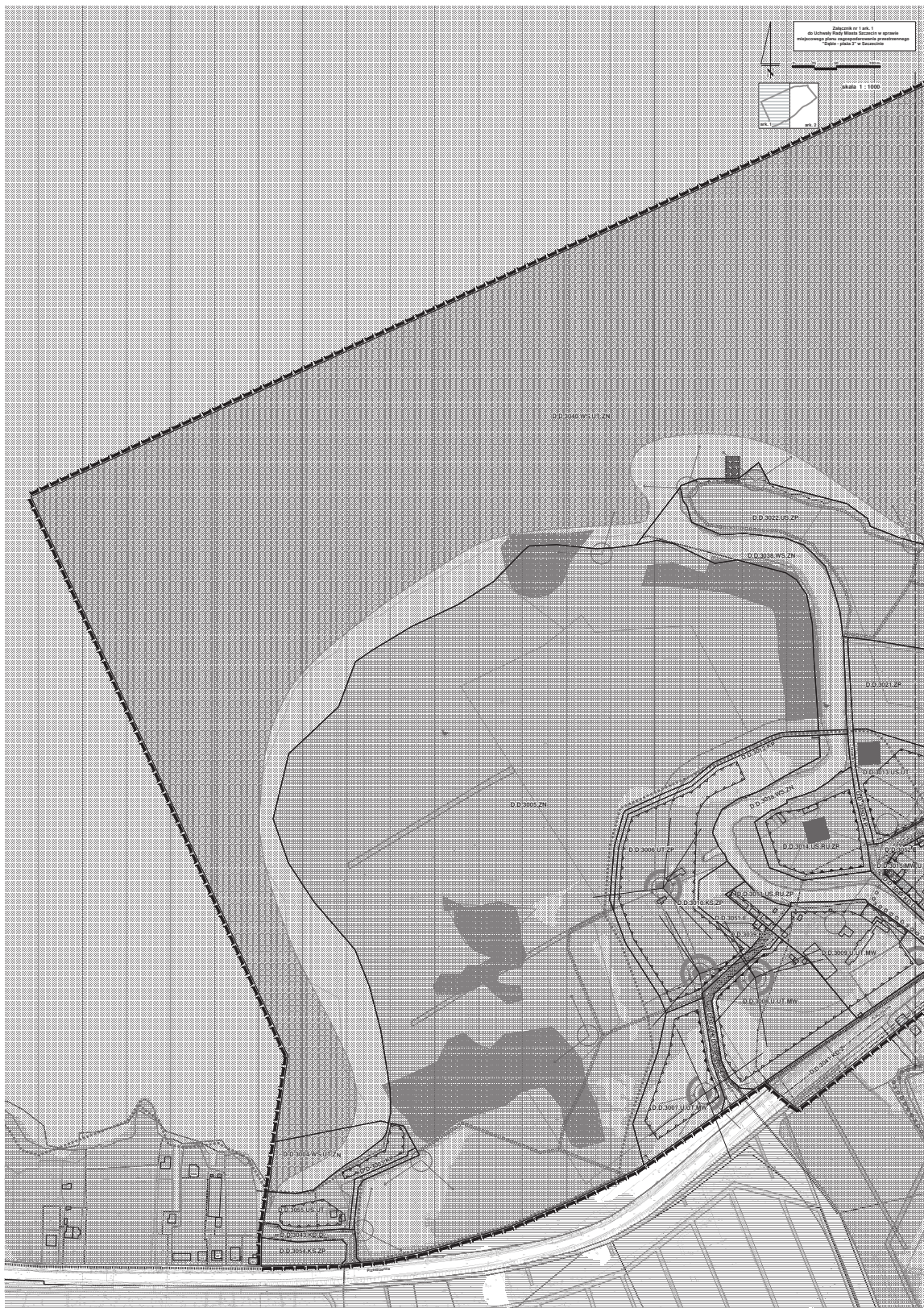
§ 62. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Dąbie-plaża 3” w Szczecinie, uchwalonym niniejszą uchwałą, tracą moc:

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – plaża”, uchwalony uchwałą Nr VII/98/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 18 kwietnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Z dnia 19 maja 2011 r. Nr 61 poz. 1095);

- 2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Trasa Nowoprzestrzenna”, uchwalony uchwałą Nr XIII/293/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 21 listopada 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. z dnia 02 lutego 2012 r. poz. 240);
- 3) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – plaża 2”, uchwalony uchwałą Nr XXV/746/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 19 grudnia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. z dnia 16 stycznia 2013 r. poz. 247).

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

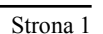
z dnia 2019 r.



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 – plaża 3” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:**

§ 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 (t.j. Dz. U. z 2019 poz. 506, poz. 1309, poz. 1571, poz. 1696) – zadania własne gminy.

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

1) traktowane jako zadania wspólne, inwestycje w granicach linii rozgraniczających poszczególnych ulic, w tym budowę lub modernizację ulicy wraz z oświetleniem, uzbrojeniem podziemnym, ścieżkami rowerowymi, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,

2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi ulic.

§ 2. Wykaz terenów elementarnych, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

Lp.	Numer terenu elementarnego	Zapisane w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	2	3
1.	D.D.3003.KP	Budowa ciągu pieszego.
2.	D.D.3011.US,RU,ZP	Budowa kanalizacji deszczowej.
3.	D.D.3012.KP	Budowa ciągu pieszego, budowa kładki nad rz. Płonią.
4.	D.D.3019.KDW.R,ZP	Budowa ścieżki rowerowej i ciągu pieszego.
5.	D.D.3032.ZP	Budowa kanalizacji sanitarnej.
6.	D.D.3038.WS,ZN	Budowa kanalizacji deszczowej.
7.	D.D.3039.KPS	Budowa przepompowni ścieków sanitarnych wraz z kanalizacją sanitarną i rurociągiem tłocznym ścieków sanitarnych.
8.	D.D.3041.KD.Z	Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Budowa studni awaryjnej.
9.	D.D.3042.KD.D (ul. Jeziorna)	Budowa jezdni, chodnika i ścieżki rowerowej. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej.
10.	D.D.3043.KD.D	Budowa ulicy. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
11.	D.D.3044.KD.D	Budowa ulicy. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczno ścieków sanitarnych.
12.	D.D.3045.KD.D (ul. Żagłowa)	Budowa ścieżki rowerowej. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej.
13.	D.D.3046.KD.D	Budowa ulicy. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
14.	D.D.3047.KD.D	Budowa ulicy. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
15.	D.D.3048.KD.D (ul. Pokładowa)	Budowa odcinka ulicy. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

16.	D.D.3049.KD.D (ul. Przybrzeżna, ul. Zapomniana)	Budowa odcinka ulicy. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
17.	D.D.3050.KP	Budowa ciągu pieszego.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019 r. poz. 1396, poz. 1403, poz. 1501, poz. 1579, poz. 1680, poz. 1712, poz. 1495, poz. 1527), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 755, poz. 730, poz. 2348, poz. 1435, poz. 1517, poz. 1556, poz. 1524, poz. 1520, poz. 1495, poz. 1524).

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869, poz. 2245, poz. 1649, poz. 1622), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Miasta ustala się w uchwale budżetowej.

§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy infrastruktury komunikacyjnej, wymienionej w terenach elementarnych wskazanych w § 2, finansowane będą przez budżet miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1437, poz. 1495), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 5 i 6 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 755, poz. 730, poz. 2348, poz. 1435, poz. 1517, poz. 1556, poz. 1524, poz. 1520, poz. 1495, poz. 1524).

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 – plaża 3”.

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), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – plaża 3” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 8.08.2019 r. do 29.08.2019 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – plaża 3” w Szczecinie nie wniesiono uwag.

Uzasadnienie

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – plaża 3” w Szczecinie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – plaża 3” w Szczecinie został zainicjowany Uchwałą Nr XXIX/743/17 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – plaża 3” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne.

Obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie-plaża 3” stanowi tereny nadwodne w północno-wschodniej części Osiedla Dąbie, położone pomiędzy Jeziorem Dąbie, ciekami Chelszcząca, zespołem rodzinnych ogrodów działkowych, zapleciami zabudowy mieszkaniowej przy ul. Szybówcowej, ul. Przyjaciół, ul. Żaglowej i ul. Masztowej, terenami położonymi na południe od ul. Pokładowej, ul. Emilii Gierczak i ul. Przestrzennej, ul. Przestrzenną na odcinku od projektowanego skrzyżowania z ul. Lotniczą do zabudowy przy ul. Przestrzennej 61. Obszar planu skupia głównie tereny przybrzeżne nad Jeziorem Dąbie w rejonie starego portu w Dąbiu i ujścia rzeki Płoni, wraz z zespołami zabudowy mieszkaniowej i zainwestowania turystyczno-rekreacyjnego (w tym plaża miejska). Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 153,59 ha.

Większość obszaru planu (ponad 70%) znajduje się w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Dolina Dolnej Odry PLB320003.

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

Prawie cały obszar planu znajduje się w zasięgu szczególnego zagrożenia powodzią.

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

Obszar objęty planem posiada obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – plaża” oraz „Dąbie – plaża 2”.

Plan miejscowy „Dąbie – plaża 3” ma charakter porządkowy - dostosowanie regulacji planistycznych obowiązującego na tym obszarze mpzp „Dąbie – plaża” do aktualnie obowiązujących przepisów prawa m.in. w zakresie planowania przestrzennego, ochrony środowiska oraz prawa wodnego, w tym aktualizacja granic obszaru szczególnego zagrożenia powodzią w dostosowaniu do uaktualnionych map zagrożenia powodziowego oraz odejście od ograniczenia liczby jednoczesnych użytkowników hoteli lub pensjonatów do 100 osób w każdym z obiektów, spowodowane zmianą rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, która przywołany w planie miejscowym miernik zastąpiła bardziej elastycznym parametrem (powierzchnią inwestycji).

Przyjęte rozstrzygnięcia planistyczne obejmują w szczególności następujące zagadnienia:

- 1) korektę ustaleń mającą na celu zwiększenie udziału usług w obszarze zabudowy hotelowo-apartamentowej, projektowanej w rejonie starego portu w Dąbiu wraz z przywodną infrastrukturą rekreacyjną i turystyczną (m.in. marina i port jachtowy), w tym zniesienie ograniczenia liczby jednoczesnych użytkowników hoteli lub pensjonatów do 100 osób w każdym z obiektów,
- 2) dostosowanie ustaleń do sporządzonego programu funkcjonalno-użytkowego zagospodarowania turystycznego w rejonie zakola rzeki Płoni w powiązaniu z utrwaleniem funkcjonującej tymczasowo na tym terenie bazy rybackiej,
- 3) umożliwienie realizacji nowych zespołów usługowej zabudowy apartamentowej i wbudowanych apartamentów mieszkaniowych, w połączeniu z koncentracją usług sportu, rekreacji i turystyki (w rejonach wyróżniających się szczególną atrakcyjnością położenia) oraz nowych zespołów

i ośrodków usługowych skupiających usługi: turystyczne, gastronomiczne, kulturalno-oświatowe i inne, powiązane z obsługą rekreacji i turystyki w sąsiedztwie akwenu wodnego i obszarów przyrody chronionej,

- 4) przeznaczenie terenów związane z rozwojem sportu, rekreacji i turystyki (w tym określenie zasięgu i charakteru zainwestowania strefy przybrzeżnej Jeziora Dąbie), umożliwienie modernizacji i rozbudowy istniejących oraz realizacji nowych przystani żeglarskich i marin na terenach przywodnych – łącznie z infrastrukturą żeglarską (pomostami postojowymi dla jednostek pływających i zapleczem lądowym), uporządkowanie zasad zagospodarowania plaży miejskiej (powiększenie i doinwestowanie wraz z realizacją niezbędnej infrastruktury usługowej i zapleczem parkingowym),
- 5) ochrona środowiska przyrodniczego poprzez ograniczenie zainwestowania terenów w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Dolina Dolnej Odry PLB320003, proponowanych do objęcia zespołem przyrodniczo-krajobrazowym,
- 6) ochrona historycznych układów przestrzennych i obiektów o wartościach zabytkowych (ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej),
- 7) ustalenie zasad zagospodarowania terenów w dostosowaniu do przepisów ochrony przeciwpowodziowej, w szczególności zarządzania ryzykiem powodziowym,
- 8) ustalenie zasad zagospodarowania terenów w dostosowaniu do ograniczeń wysokości zabudowy na obszarach położonych w zasięgu powierzchni ograniczających Lotniska Szczecin-Dąbie,
- 9) ochrona walorów krajobrazowych poprzez dostosowanie zasad kształtowania kompozycji przestrzennej i form zabudowy do wymagań ekspozycji krajobrazu naturalnego (ustalenie strefy E ochrony kompozycji),
- 10) korekta układu komunikacyjnego w stosunku do obowiązującego zgodnie z planem „Dąbie plaża” – zredukowanie niektórych ulic w zakresie przebiegu i klasy technicznej, rezerwacja terenów dla ciągów pieszych i dróg rowerowych, wydzielenie terenu na parking w rejonie rzeki Płoni, skorygowanie przebiegu linii regulacyjnych dróg i ciągów komunikacyjnych,
- 11) 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,
- obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy wskazanych na załączniku graficznym,
- wskaźników intensywności zabudowy,
- minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych,
- strefy ochrony konserwatorskiej historycznych układów przestrzennych,
- strefy E ochrony ekspozycji krajobrazu,
- placów i przestrzeni publicznych, otwarć i punktów widokowych,
- dominanty przestrzennej i zamknięć kompozycyjnych.

W części architektonicznej wyznacznikami ładu przestrzennego są ustalenia określające:

- minimalną i maksymalną wysokość zabudowy,
- kształty dachów,
- zasady ochrony obiektów o wartościach zabytkowych.

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, i charakteryzuje się mało urozmaiconą rzeźbą. Rzędne większości powierzchni nie przekraczają 1 m n.p.m., jedynie wały przeciwpowodziowe i niektóre nasypy drogowe sięgają 1,9 - 2,3 m n.p.m., a także willa przy ul. Żaglowej 2 usytuowana jest na podwyższeniu terenu o wysokości 2,5 - 2,7 m n.p.m.

W planie ustala się strefę E ochrony ekspozycji sylwety wieży kościoła parafialnego p.w. Niepokalanego Poczęcia NMP w Dąbiu oraz panoramy terenów przybrzeżnych, o granicy oznaczonej na rysunku planu, w granicach której ustala się punkty i otwarcia widokowe, oznaczone na rysunku planu, wyodrębnione poprzez wyróżniające się z otoczenia zagospodarowanie terenu (w terenach otwartych) i zakomponowane prześwity pomiędzy zgrupowaniami zabudowy lub ich częściami o zróżnicowanej wysokości (w tym nową dominantę przestrzenną); w polu wyznaczonym przez punkt lub otwarcie widokowe zakazuje się zakłócania powiązań widokowych ustalonej struktury zagospodarowania terenu z charakterystycznymi elementami krajobrazu poprzez: zabudowę tymczasową, nowe nasadzenia zieleni wysokiej, zaniechanie wycinki samosiewów lub powstawanie innych przegród widokowych jak np. ekrany akustyczne w formie samodzielnych obiektów budowlanych; nakazuje się kształtowanie struktury zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób zachowujący charakterystyczne cechy krajobrazu i istniejące powiązania widokowe:

- a) od strony akwenu Jeziora Dąbie na panoramę terenów przybrzeżnych, obejmującą obszary cumowania jednostek pływających na tle zespołów zabudowy kubaturowej i zieleni wysokiej (w tym plaża miejska, kanały portowe, ujście rzeki Płoni i cieku Chelszcząca),
- b) od strony ul. Przestrzennej i jej projektowanego przedłużenia wzdłuż otwartej przestrzeni kanałów portowych oraz wzdłuż rzeki Płoni i ul. Przybrzeżnej na panoramę zespołów zabudowy na tle cumujących jednostek pływających i zieleni przybrzeżnej,
- c) wzdłuż osi istniejących i projektowanych ulic, wzdłuż rzeki Płoni oraz z otwarć widokowych przy projektowanych ciągach pieszych na wieżę kościoła parafialnego p.w. Niepokalanego Poczęcia NMP w Dąbiu, jako orientacyjnej dominanty przestrzennej (poza granicami planu) oraz w kierunku panoramy Jeziora Dąbie wraz z terenami przybrzeżnymi (w tym akwen portu jachtowego i strefa brzegowa jeziora i zakola rzeczne),
- d) ze strefy brzegowej Jeziora Dąbie w kierunku naturalnego krajobrazu jeziora wraz z terenami przybrzeżnymi oraz w kierunku lewobrzeżnej części Miasta.

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

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

Znaczna część gruntów stanowi podmokłe tereny łągów, łąk, zarośli przywodnych i trzcinowisk – tereny zieleni naturalnej. W granicach planu, w granicach obszaru Natura 2000 oraz jego bezpośrednim sąsiedztwie występują siedliska priorytetowe (wymagające zachowania ze względu na ograniczony zasięg występowania): roślinne - lasy łąkowe o kodzie 91E0 (wymienione w Załączniku I

Dyrektywy Rady 92/43/EWG tzw. Siedliskowej), oraz siedliska bytowania gatunków ptaków – błotniak stawowy i zimorodek (gatunki ujęte na liście załącznika I Dyrektywy Rady 79/409/EWG tzw. Ptasiej). Przybrzeżne, eutroficzne wody Jeziora Dąbie stanowią cenne siedlisko (o kodzie 3150) dla flory i fauny wodnej.

Ustalenia planu zachowują i chronią przyrodniczo–krajobrazowe walory terenów zieleni, głównie strefy przybrzeżnej nad Jeziorem Dąbie, poprzez opracowanie spójnych dyspozycji funkcjonalno-przestrzennych:

- a) część obszaru planu jest położona 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 oznaczonych na rysunku planu,
- b) na obszarach oznaczonych na rysunku planu występują chronione siedliska przyrodnicze: „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe” (kod siedliska 91E0), „Starorzeczka i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne” (kod siedliska 3150); zgodnie z przepisami odrębnymi ustala się zachowanie i utrzymanie siedlisk we właściwym stanie ochrony,
- c) 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,
- d) większość obszaru planu obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej; obowiązuje ochrona wartościowych elementów środowiska przyrodniczego i walorów przyrodniczo–krajobrazowych oraz zasada zachowania ciągłości przestrzennej ekosystemu w obszarze planu i w powiązaniu z sąsiednimi terenami położonymi poza obszarem planu; poza terenami ulic, dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, ciągów pieszych i wydzielonych parkingów, zakazuje się:
 - kształtowania zabudowy w sposób istotnie zaburzający ciągłość korytarza ekologicznego wzdłuż rzeki Płoni i brzegu Jeziora Dąbie, np. poprzez sytuowanie zabudowy w przewężeniach lokalnych powiązań ekologicznych - poprzecznie do kierunku ich przebiegu,
 - zagospodarowania terenu w sposób utrudniający czynną lub bierną migrację zwierząt i roślin,
 - zmniejszania udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego poniżej 50% powierzchni działki budowlanej,
- e) część obszaru planu jest położona w granicach projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ujście Płoni”, 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 niniejszego planu.

Prawie cały obszar planu znajduje się w zasięgu szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych (w tym m.in. obowiązuje: zakaz wznoszenia obiektów budowlanych oraz zmiany ukształtowania terenu w sposób ograniczający zarządzanie ryzykiem powodziowym, w tym przepływ wód powodziowych, nakaz podwyższenia terenu i wyniesienia poziomu posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków). Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się lokalizacji zbiorników bezodpływowych.

Obszar objęty opracowaniem posiada bogaty układ hydrograficzny: obejmuje fragmenty Jeziora Dąbie, ujściowe odcinki rzeki Płoni i cieku Chelszcząca wpadających do Jeziora Dąbie, kanały starego portu, basen portu jachtowego Harcerskiego Ośrodka Morskiego, rów odwadniający biegnący od zaplecza kąpieliska miejskiego do Płoni oraz niewielkie zbiorniki wodne. Rzeką Płonią wiedzie turystyczny szlak kajakowy o znaczeniu regionalnym.

Celem planu jest utrzymanie w stanie funkcjonalności wszystkich elementów systemu gospodarki wodnej poprzez m.in.:

- dopuszczenie budowy nowych oraz przebudowy i rozbudowy istniejących nabrzeży i umocnień brzegowych w granicach obszaru Natura 2000 wraz z możliwością zmiany przebiegu linii brzegu Jeziora Dąbie, rzeki Płoni, ciek Chelszcząca i pozostałych akwenów, w tym z zastosowaniem technik ekoinżynierii,
- zakaz zawężania szerokości koryta rzeki Płoni poniżej 12 m oraz uniemożliwiania funkcjonowania kajakowego szlaku wodnego,
- zakaz przegradzania oraz ujmowania wód ciek Chelszcząca w kanał zamknięty lub uniemożliwiający swobodną infiltrację wód do gruntu,
- zakaz działań prowadzących do trwałej, niekorzystnej dla środowiska zmiany warunków gruntowo-wodnych w terenach elementarnych przeznaczonych do zabudowy oraz zmiany warunków gruntowo-wodnych w terenach zieleni objętej formami ochrony przyrody i zieleni urządzonej o charakterze parku naturalnego.

Plan reguluje problematykę odprowadzenia wód opadowych poprzez:

- ustalenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do kanałów portowych, rzeki Płoni, ciek Chelszcząca lub Jeziora Dąbie po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych, po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych,
- dopuszczenie retencjonowania (gromadzenia i przetrzymania) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystania do celów własnych lub z opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej, kanałów portowych, cieków lub Jeziora Dąbie,
- dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia,
- obowiązek zastosowania dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połąci dachowych i utwardzonych powierzchniach terenu większych niż 1000 m², retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tych powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej, kanałów portowych, cieków lub Jeziora Dąbie po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych.

W obszarze planu nie występują grunty leśne.

W prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – plaża 3” w Szczecinie przedstawiono analizę i ocenę istniejącego stanu środowiska, problemy, cele ochrony i przewidywane znaczące oddziaływanie na środowisko. Proponowane zmiany zagospodarowania terenu w większości nie spowodują wystąpienia istotnych zagrożeń dla środowiska przyrodniczego ani też niekorzystnych oddziaływań na zdrowie i warunki życia ludzi. W planie zamieszczono szereg ustaleń mających na celu zapobieganie i ograniczanie negatywnych oddziaływań na cele i przedmiot ochrony oraz integralność obszaru Natura 2000, mogących być rezultatem realizacji planu. Możliwe oddziaływania ustaleń planu w obszarze Natura 2000 będą pozytywne, jak i negatywne - można więc prognozować, że ogólnie nie będzie to wpływ znaczący. W strefie przybrzeżnej (o największej wartości przyrodniczej) zdecydowanie korzystne oddziaływanie na przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru będzie miało zaniechanie działań inwestycyjnych w obrębie wszystkich płatów lasu łęgowego oraz siedlisk błotniaka stawowego, zimorodka oraz wskazanie ich do objęcia ochroną jako tereny zieleni urządzonej o charakterze parku naturalnego albo ochroną prawną w formie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego. Wdrożenie rozwiązań przyjętych w projekcie planu będzie kontynuacją zagospodarowania powstającego pod rządami obowiązującego prawa miejscowego, przy wprowadzonych korektach ustaleń i pozwoli na utworzenie nad Jeziorem Dąbie atrakcyjnej bazy rekreacji, sportu i turystyki wodnej, odpowiadającej potrzebom i oczekiwaniom społeczności Szczecina oraz turystom wodnym korzystającym z międzynarodowego szlaku wodnego Berlin (Eberswalde) – Szczecin – Świnoujście - Ystad.

2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury

współczesnej.

W planie ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznych układów przestrzennych (obszaru przedmieścia przylegającego do starego miasta Dąbia od północy – w rejonie ul. Emilii Gierczak i ul. Przybrzeżnej oraz obszaru przedmieścia przylegającego do starego miasta Dąbia od wschodu – w rejonie ul. Żaglowej), o granicach oznaczonych na rysunku planu, w której nakazuje się dostosowanie działań inwestycyjnych do zachowania i uczynienia historycznej kompozycji zespołu zabudowy oraz nawiązanie formą nowych budynków do kompozycji obiektów zabytkowych poprzez m.in.: uzupełnienie ubytków w pierzejach ulic, krycie nowych budynków dachami stromymi z pokryciem ceramicznym, lokalizację zabudowy w oparciu o linię obowiązującą wyznaczoną przez istniejącą zabudowę historyczną, uczynienie walorów krajobrazowych i kulturowych rzeki Płoni, zachowanie i uzupełnienie obsadzeń ulic, wkomponowanie nowego zainwestowania w historyczny układ przestrzenny krajobrazu kulturowego przy jednoczesnej eliminacji elementów dewaloryzujących.

W planie ustala się ochronę obiektu wpisanego do rejestru zabytków: willa przy ul. Żaglowej 2, nr rej. 1074, nr dec. K1.III.5340/9/87 z dn. 25.03.1987 r. oraz budynków o wartościach zabytkowych, w tym ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych w ustaleniach szczegółowych i oznaczonych na rysunku planu poprzez m.in.: zachowanie kompozycji obiektu (osi symetrii budynku i linii podziałów elewacyjnych w elewacji frontowej, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych i drzwiowych, kształtu dachu i jednorodnego pokrycia połaci dachowych, rysunku stolarki i podziałów pól okiennych) oraz elementów wystroju architektonicznego, a także kontynuację rozwiązań materiałowych i kolorystyki budynku. W przypadku udokumentowanej konieczności rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych z uwagi na zły stan techniczny, obowiązuje wykonanie inwentaryzacji konserwatorskiej w zakresie określonym w przepisach odrębnych o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

W strefie ochrony konserwatorskiej historycznych układów przestrzennych dopuszcza się przebudowę oraz rozbudowę budynków bez wartości zabytkowych przy spójnym kształtowaniu i powiązaniu nowych elementów zabudowy z formami istniejącymi oraz kompleksowym zastosowaniu rozwiązań materiałowych dla całego budynku.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

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

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 palących lub niekorzystnie oddziałujących na środowisko, a także dostosowanie maksymalnej wysokości zabudowy i całkowitej wysokości obiektów budowlanych do wymagań ruchu lotniczego.

Ustalenia planu realizują przepisy ochrony przeciwpowodziowej, w szczególności zarządzanie ryzykiem powodziowym.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Plan miejscowy „Dąbie – plaża 3” wprowadza tylko nieznaczne zmiany w ustaleniach funkcjonalnych w stosunku do obowiązujących planów „Dąbie – plaża” i „Dąbie – plaża 2”. Zmianie uległy proporcje w zagospodarowaniu terenu zespołu hotelowo-apartamentowego – obecnie

przeważającą funkcją są usługi turystyczne, a nie jak poprzednio funkcja mieszkaniowa. Drugą znaczącą zmianą jest usankcjonowanie lokalizacji istniejącej bazy rybackiej w zakolu rzeki Płoni i przeznaczenie tego terenu na stałą działalność usługową związaną z przetwórstwem rybnym i handlem rybami wraz z usługami towarzyszącymi (gastronomia, rekreacja, turystyka).

Przeznaczenie terenu w nowym planie stanowi na większości obszaru kontynuację dotychczasowej funkcji, co pozwala na stabilizację inwestycyjną.

Ustalenia planu kreują trwale wartości przestrzenne i funkcjonalne, stwarzając możliwość rozwoju usług związanych z turystyką i rekreacją w obszarach nadwodnych Jeziora Dąbie, realizując w ten sposób politykę przestrzenną Szczecina. Głównym celem planu jest także korekta ustaleń planu obowiązującego uwzględniająca postęp w zagospodarowaniu terenów oraz konieczną zmianę warunków realizacji uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej i usługowej (np.: baza rybacka), tudzież infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego - obszar planu znajduje się w zasięgu transportu publicznego obsługującego lokalne centrum w dzielnicy Dąbie, obsługa transportowa zapewniona jest w oparciu o istniejącą sieć autobusowej komunikacji miejskiej;
- 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 (od 10 do 20 min.);
- 3) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów - w ramach projektowanej przebudowy dróg projektowane są chodniki, ciągi piesze oraz drogi i 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 – planuje się nową zabudowę na terenach już częściowo zainwestowanych, jednak w sposób zapewniający zwartość tej zabudowy i przestrzenną koncentrację funkcji usługowych i ich rozgraniczenie z terenami cennymi przyrodniczo.

2.7. Prawo własności.

Prawie połowę (około 46%) gruntów położonych w granicach planu stanowi własność Gminy Miasto Szczecin, fragmenty (około 9%) są własnością prywatną lub użytkowaniem wieczystym (na gruntach Miasta Szczecin lub Skarbu Państwa). Pozostałe grunty będące własnością Skarbu Państwa są we władaniu Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej PGW Wody Polskie (wody śródlądowe Jeziora Dąbie) oraz Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego (rzeka Płonia i ciek Chelszcząca).

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Na obszarze planu nie ma obszarów stanowiących rezerwę pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa.

W terenie ulicy zbiorczej, w rejonie skrzyżowania z ul. Żaglową, ustala się realizację studni awaryjnej - po północnej stronie pasa drogowego, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu.

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 poprawy ładu przestrzennego i zaspokajania, w jak największej mierze, dobra publicznego poprzez:

- ustalenie obowiązku ochrony przeciwpowodziowej, w szczególności zarządzanie ryzykiem

powodziowym,

- usprawnienie obsługi komunikacyjnej nowych terenów inwestycyjnych poprzez projektowane przedłużenie ul. Przestrzennej,
- wprowadzenie rozwiązań w dostosowaniu do potrzeb rozwoju terenów nadbrzeżnych, stanowiących zachętę dla przyszłych inwestorów, które pozwolą na bardziej racjonalne wykorzystanie omawianych terenów i przyczynią się do ożywienia gospodarczego (w szczególności zniesienie ograniczenia liczby jednoczesnych użytkowników hoteli lub pensjonatów do 100 osób w każdym z obiektów),
- możliwość realizacji zabudowy usługowej i parkingów ogólnodostępnych,
- wprowadzenie rozwiązań przyczyniających się do rozwoju żeglarstwa oraz turystyki pieszej i rowerowej: port jachtowy z zapleczem usługowo-administracyjnym, utrwalenie lokalizacji plaży miejskiej, punkt postojowy dla rekreacyjnych jednostek pływających (tzw. zakątek wodny) i punkty widokowe, drogi i ścieżki rowerowe, ciągi piesze,
- utrzymanie jednolitej struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru,
- ustalenie docelowego przebiegu linii rozgraniczających ulic.

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

W obszarze planu znajdują się sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa. Plan dopuszcza nową 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. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnią istniejące ulice: zbiorcza (ul. Przestrzenna), lokalna (ul. Jeziorna) i dojazdowe (ul. Żaglowa, ul. Pokładowa, ul. Przybrzeżna), a także projektowane ulice nowe, w tym zbiorcza (przedłużenie ul. Przestrzennej) i ulice dojazdowe. 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 istniejących i nowych sieci wodociągowych, odprowadzanie ścieków sanitarnych istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do kanałów portowych, rzeki Płoni, ciekłu Chęlszcząca lub Jeziora Dąbie (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 istniejące lub nowe magistrale i sieci cieplne zlokalizowane na obszarze lub 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: zaopatrzenie w wodę z projektowanego ujęcia wody powierzchniowej z Jeziora Dąbie (poza obszarem planu) i z ujęcia wody geotermalnej w terenie D.D.3035.US, realizację indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie zbiorników bezodpływowych (poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej), odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, kanałów portowych, cieków lub Jeziora Dąbie (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych), pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł (o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje na paliwo ciekłe lub gaz,

energię elektryczną lub odnawialne źródła energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych), 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 ustala się z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej w obszarze planu lub poza nim. 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.

Do projektu planu wpłynęły łącznie 22 wnioski, w tym 15 w terminie procedury przystąpienia do sporządzenia planu. Wszystkie wnioski uwzględniono.

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 8 do 29 sierpnia 2019 r. w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie. W dniu 8 sierpnia 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W terminie do dnia 12 września 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 – plaża 3” w Szczecinie, jak i prognozy skutków finansowych uchwalenia mpzp „Dąbie – plaża 3” w Szczecinie 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.

Obszar planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, która zapewnia wystarczającą ilość wody i jej odpowiednią jakość do celów zaopatrzenia ludności. Zaopatrzenie w wodę nowych inwestycji będzie możliwe w oparciu o istniejącą sieć w ramach jej rozbudowy i modernizacji.

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.

Obszar planu wyposażony jest w infrastrukturę inżynierską, która będzie mogła być rozbudowana na potrzeby nowych obiektów.

W obszarze planu znajdują się potencjalne tereny inwestycyjne, jeszcze niezabudowane. Wskazanie możliwości zabudowy tych terenów uwzględnia istniejący i projektowany układ ulic, w skład którego wchodzi ulice: zbiorcze (ul. Przestrzenna, ul. Nowoprzestrzenna), lokalna (ul. Jeziorna) i dojazdowe (ul. Żaglowa, ul. Pokładowa, ul. Przybrzeżna), zapewniające dojazd do terenów inwestycyjnych.

Plan rezerwuje również tereny dla właściwej obsługi ruchu pieszego i rowerowego. Do obsługi terenów przybrzeżnych - plaży miejskiej i projektowanych terenów rekreacyjnych zaprojektowano trzy duże, ogólnodostępne parkingi oraz miejsca postojowe w poszerzonych pasach drogowych.

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 publicznego transportu zbiorowego jest zapewniony poprzez dogodne dojścia do przystanków miejskiej komunikacji autobusowej w istniejących ulicach: Przestrzennej, Emilii Gierczak, Goleniowskiej.

5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2) oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

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.

W analizowanym planie można oczekiwać, iż koszty infrastruktury podziemnej zmniejszą się o około 1,5 mln zł, a dróg i elementów im towarzyszących o około 1,2 mln zł w stosunku do nakładów szacowanych dla mpzp. „Dąbie – plaża”. Zmiany są korzystne z punktu widzenia budżetu miasta. Nie przewiduje się wydatków z budżetu gminy będących bezpośrednim skutkiem uchwalenia mpzp „Dąbie-plaża 3”.

Po stronie dochodów oszacowano wpływy budżetowe w wysokości około 10 mln zł. W tym, pewną pozycją dochodów będą wpływy podatkowe (zależne od aktywności gospodarczej w obszarze planu) szacowane na 30% wpływów ogółem. Pozostałe wpływy jednorazowe (ok. 70%) to podatek PCC. 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 Uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – plaża 3” w Szczecinie są załączniki:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000;
- 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.