

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2023 r.

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

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

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

Rozdział 1
Zasady konstrukcji planu

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

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

- 1) D.D.8001.U – oznaczenie terenu elementarnego;
- 2) symbol przeznaczenia terenu:
 - a) U – teren usług,
 - b) UT – teren usług turystyki,
 - c) ZN – teren zieleni naturalnej,
 - d) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
 - e) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 3) wydzielienia wewnętrzne oznaczono na rysunku oraz w tekście planu w sposób następujący: 1.U, 2.UT.

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

4. Ustalenia ogólne formułowane są w następujących grupach:

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

5. Ustalenia szczegółowe formułowane są w następujących grupach:

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

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

- hydrofornia, pompownia wody i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, mnich, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennik ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 6) **kompozycja obiektu** – układ, artykulacja i sposób opracowania eksponowanych elewacji (rozmieszczenie, kształt otworów ze stolarką, elementy programu architektoniczno-estetycznego: detale, rodzaj wykończenia elewacji, zasady kolorystyki itp.) oraz forma dachu;
 - 7) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, do których zalicza się m. in.: ambrozja bylicolistna, barszcz Mantegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
 - 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 9) **obiekt o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony ustaleniami planu.
 - 10) **obiekt sportu i rekreacji** – budowle przeznaczone do uprawiania sportów i rekreacji, które nie są budynkami i nie są zadaszone; przykładem obiektów są: boiska z wyjątkiem stadionów, pola golfowe, korty tenisowe, parki wypoczynkowe, place rekreacji ruchowej;
 - 11) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
 - 12) **obudowa estetyczna** – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń technicznych i instalacji, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu, zapewniająca wizualną przesłonę urządzeń i instalacji; z wyłączeniem anten, instalacji OZE, instalacji odgromowych;
 - 13) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys parteru – w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo przyjmując za podstawę obrys ścian fundamentowych jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym;
 - a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, budynki gospodarcze, szklarnie, altany, itp.,
 - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, przedproży, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, gzysmów, nadwieszonych części budynku powyżej parteru oraz basenów i sztucznych oczek wodnych,
 - c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznej termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
 - 14) **program zieleni uzupełniającej** – zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone tj. skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;
 - 15) **studnia awaryjna** – studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludność w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;

- 16) **System Zieleni Miejskiej** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (zawierająca także tereny zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi; parametry systemu określają ustalenia szczegółowe planu;
- 17) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wysokości 130 cm:
 - minimum 50 cm: bez koralowy, cis pospolity, jałowiec pospolity, kruszyna pospolita, rokitnik zwyczajny, szakłak pospolity, trzmielina,
 - minimum 100 cm: bez czarny, cyprysik, czeremcha zwyczajna, czereśnia, głóg, jabłoń, jarzab pospolity i szwedzki, leszczyna pospolita, żywotnik zachodni,
 - minimum 150 cm: grusza, klon polny, magnolia drzewiasta, miłorząb, sosna Banksa, sosna limba, wierzba iwa, żywotnik olbrzymi,
 - minimum 200 cm: brzoza brodawkowata i omszona, choina, grab zwyczajny, olsza szara, orzech, sosna wejmutka, topola osika, tulipanowiec, wiąz górski, polny i szypułkowy, wierzba pięciopęcikowa,
 - minimum 250 cm: daglezja, iglicznia, jesion wyniosły, jodła pospolita, kasztanowiec zwyczajny, klon jawor, klon zwyczajny, leszczyna turecka, modrzew, olsza czarna, perełkowiec, sosna czarna i zwyczajna, świerk pospolity,
 - minimum 300 cm: buk zwyczajny, dąb bezszypułkowy i szypułkowy, lipa, platan, topola biała, wierzba biała i krucha,
 - minimum 350 cm: inne gatunki topoli niż wymienione wyżej;

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część obszaru planu położona jest w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Dolina Dolnej Odry PLB320003, oznaczonym na rysunku planu, dla którego obowiązują zapisy planu zadań ochronnych; przy zabudowie i zmianie zagospodarowania terenów zakazuje się podejmowania działań mogących wpłynąć negatywnie na przedmioty ochrony obszaru Natura 2000 oraz jego integralność;
- 2) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt i ich siedlisk objętych ochroną oraz siedlisk przyrodniczych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 3) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych i możliwości ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 4) część obszaru planu objęta Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 5) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 6) w nasadzeniach drzew i krzewów stosuje się gatunki rodzime, typowe dla danego miejsca;
- 7) ustala się:
 - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
 - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin gatunków niepożądanych;
- 8) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 9) obowiązuje realizacja zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego;
- 10) zakazuje się składowania na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych odpadów (w tym stanowiących źródło żerowania zwierząt, szczególnie ptaków) oraz materiałów i produktów pyłących lub zawierających substancje stwarzające szczególne zagrożenie dla środowiska.

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

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

- 7) na dachach płaskich dopuszcza się realizację tarasów i stropodachów zielonych;
- 8) obowiązuje zastosowanie obudowy estetycznej dla obiektów przeznaczonych do czasowego gromadzenia odpadów;
- 9) obszar planu położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody Lotniska Szczecin-Dąbie; obowiązują limity wysokości zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniające dopuszczalną całkowitą wysokość obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej Lotniska Szczecin-Dąbie; całkowita wysokość obiektów budowlanych w przypadku zabudowy kubaturowej oznacza wysokość budynku wraz z urządzeniami na dachu (np. kominy, wywietrzniki, anteny itp.), w przypadku innych wolno stojących niekubaturowych obiektów budowlanych oznacza wysokość najwyższego punktu obiektu; całkowita wysokość obiektów budowlanych jest wyrażona w metrach nad poziom morza;
- 10) na obszarze całego planu ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy i obiektów technicznych, jak również wszystkich urządzeń i obiektów lokalizowanych na dachach budynków: 46 m n.p.m. dla najwyższej wysuniętego elementu obiektu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 11) obszar planu znajduje się w strefie, gdzie zgodnie z przepisami z zakresu prawa lotniczego zakazuje się:
 - a) budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych,
 - b) hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych,
 - c) sadzenia, uprawy lub dopuszczania do wzrostu drzew lub krzewów mogących stanowić przeszkodę lotniczą;
- 12) część terenu objętego planem, oznaczona na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią aktualnym w dniu uchwalenia planu;
- 13) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów z zakresu ochrony przed powodzią; przebieg granic obszaru szczególnego zagrożenia powodzią i aktualizacja map powodziowych regulowane są przepisami z zakresu ochrony przed powodzią;
- 14) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują następujące wymagania z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony przed powodzią:
 - a) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% obowiązuje zakaz zabudowy oraz zagospodarowania terenu utrudniającego naturalny odpływ wód powodziowych,
 - b) przy realizacji nowej zabudowy o charakterze stałym obowiązuje podwyższenie terenu co najmniej do poziomu rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% i wyniesienie poziomu posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków na poziom co najmniej 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%; ustalenie nie dotyczy pomieszczeń technologicznych i obiektów służących do postoju i magazynowania sprzętu pływającego oraz jednostek pływających, przy czym obowiązuje przy ich realizacji zastosowanie zabezpieczenia przed powodzią do wysokości co najmniej 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%,
 - c) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych obowiązuje zastosowanie rozwiązań i technologii stanowiących odpowiednie zabezpieczenie przed powodzią do wysokości co najmniej 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% oraz projektowanie konstrukcji obiektów w sposób minimalizujący zagrożenie utraty stateczności w przypadku powodzi,

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

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulice: Przechodnią (poza obszarem planu), Eskadrową (poza obszarem planu);
- 2) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 5, 6 – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc

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

3) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

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

		do cumowania		
18	Plaża	3 mp/200m ² terenu	1 mp/500 m ² terenu	0
19	Usługi różne	1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*

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

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

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

5. Ustalenia inżynieryjne:

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

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

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

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

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

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

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

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

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

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

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

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

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

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

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

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

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

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

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

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

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zieleń naturalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

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

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

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

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

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

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

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

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

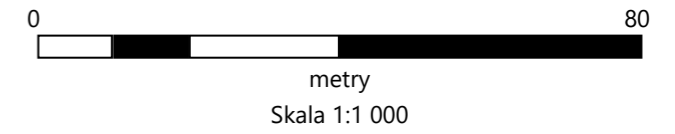
§ 13. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30% dla całego obszaru planu.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

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

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



LEGENDA

	GRANICA PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE
	OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
	OZNACZENIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO

SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU

	TEREN USŁUG
	TEREN USŁUG TURYSTYKI
	TEREN ZIELENI NATURALNEJ
	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA DOJAZDOWA

OZNACZENIA

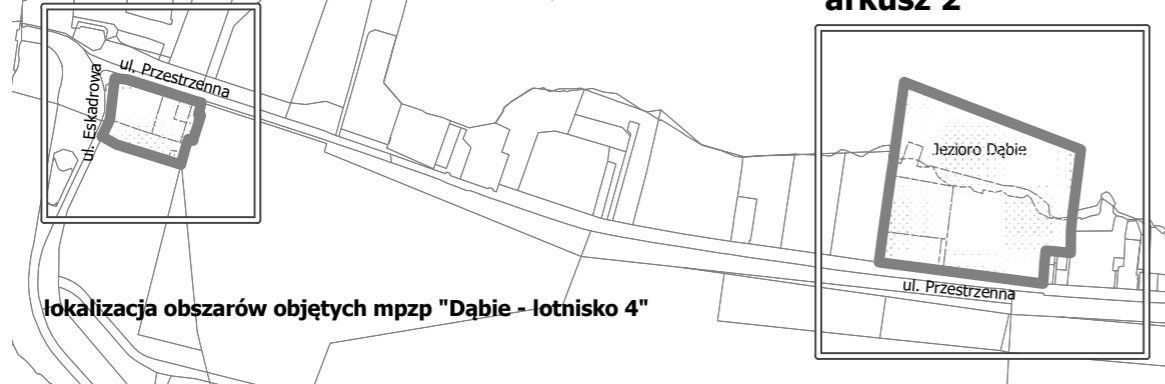
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	GRANICA OBSZARU W SYSTEMIE ZIELENI MIEJSKIEJ
	GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW NATURA 2000
	SIEDLISKO PRZYRODNICZE
	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ 1%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

OZNACZENIA INFORMACYJNE

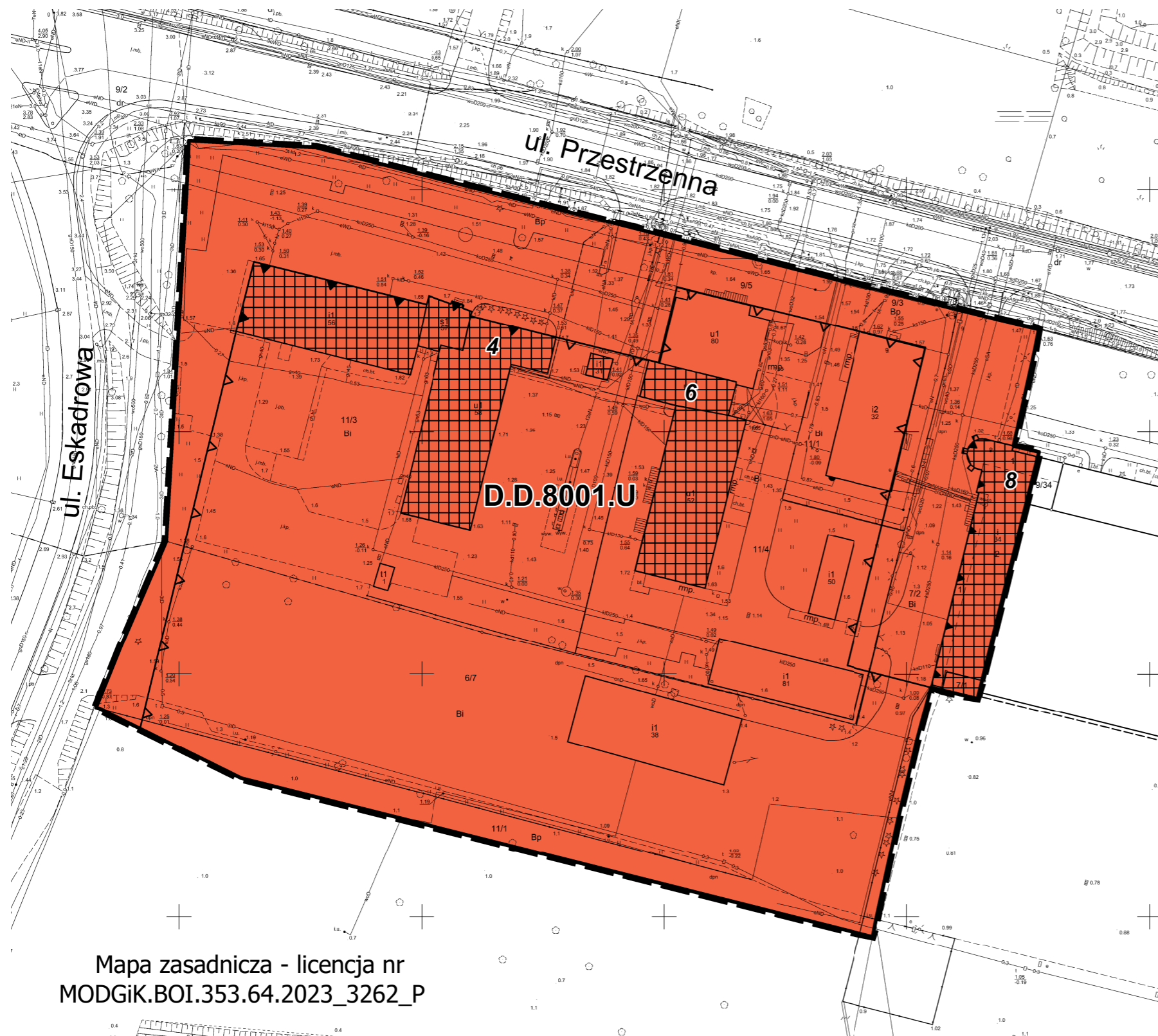
	NUMER ADRESOWY
--	----------------

arkusz 1

arkusz 2

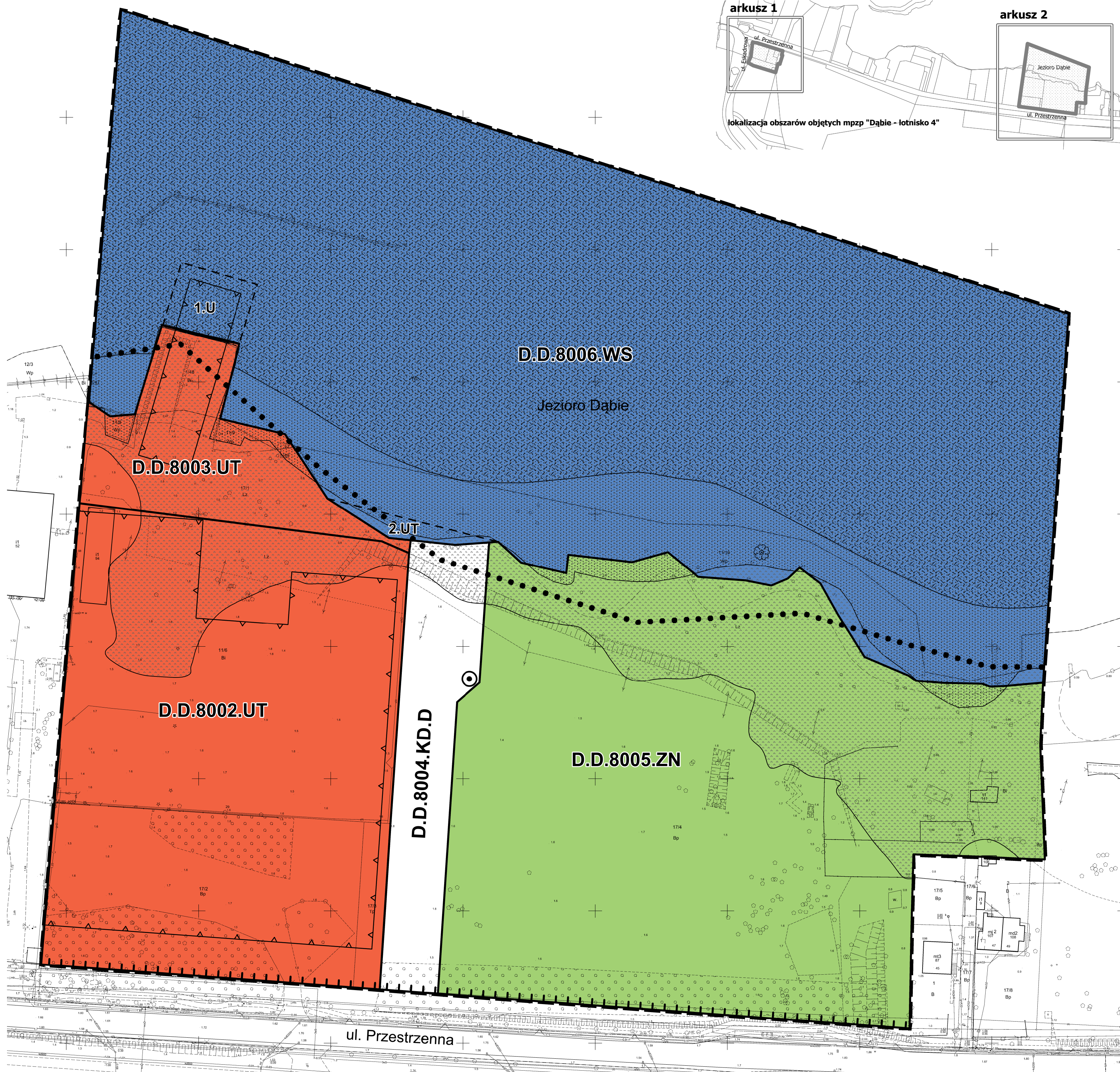
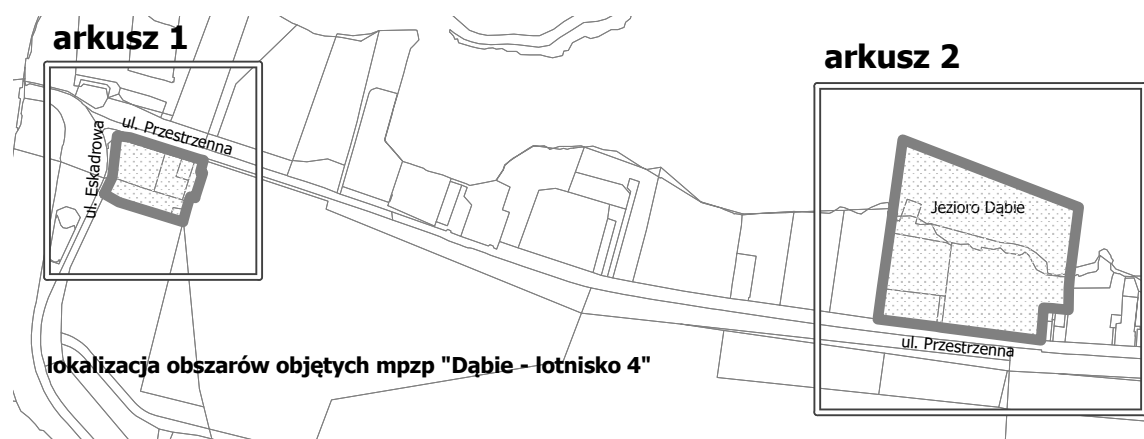


lokalizacja obszarów objętych mpzp "Dąbie - lotnisko 4"



Mapa zasadnicza - licencja nr
 MODGiK.BOI.353.64.2023_3262_P

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



LEGENDA

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

SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU

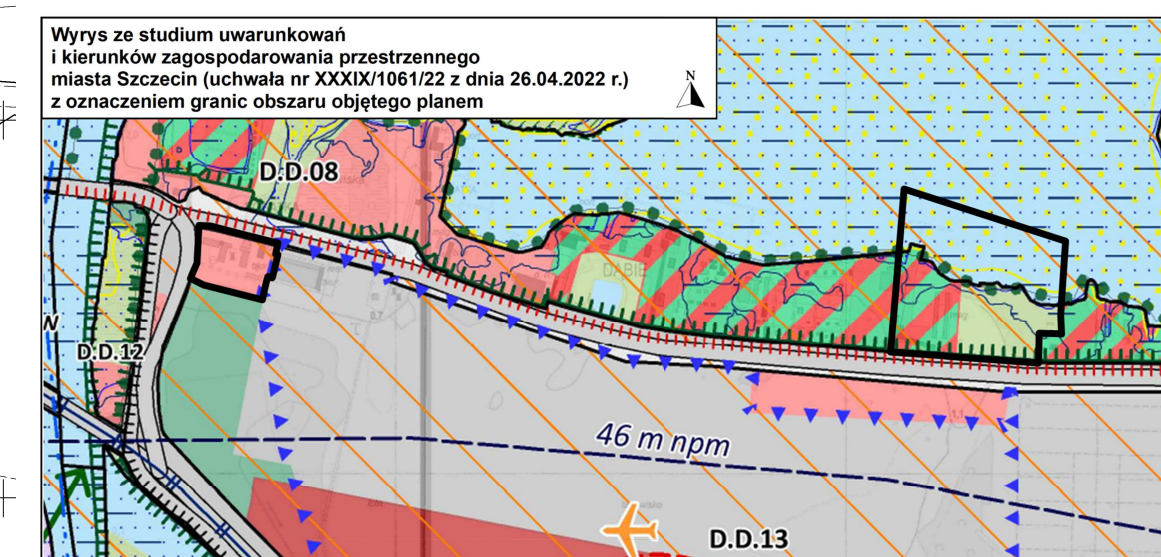
	U TEREN USŁUG
	UT TEREN USŁUG TURYSTYKI
	ZN TEREN ZIELENI NATURALNEJ
	WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
	KD.D TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA DOJAZDOWA

OZNACZENIA

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

OZNACZENIA INFORMACYJNE

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



LEGENDA

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

Mapa zasadnicza - licencja nr
 MODGIK.BOI.353.64.2023_3262_P

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2023 r.

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

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

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

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

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

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

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

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

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

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

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

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

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

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona.

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

2) Treść uwagi: Ustalenia ogólne.

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

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona częściowo.

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

3) Treść uwagi: Ustalenia ogólne.

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

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona.

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

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

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

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona.

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

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

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

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona.

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

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

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona.

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

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

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

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona.

8) Treść uwagi: Ustalenia ogólne.

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

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona.

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

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

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona.

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

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

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona.

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

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

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona.

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

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

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

1) Treść uwagi: Ustalenia ogólne.

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

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

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

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

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

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

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

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

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

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

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

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

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

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

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

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

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

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

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

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

UZASADNIENIE

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

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie - lotnisko 4” w Szczecinie zostało zainicjowane Uchwałą Nr XXXIII/945/21 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie - lotnisko 4” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne

Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 13,65 ha, położony w Osiedlu Dąbie w Dzielnicy Prawobrzeże w Szczecinie. Dotyczy dwóch terenów w rejonie ulic Przestrzennej i Eskadrowej.

Przystąpienie do sporządzenia nowego planu zostało wywołane potrzebą wprowadzenia korekt funkcji terenów i parametrów zabudowy dla następujących obszarów:

- 1) obszar położony przy ul. Przestrzennej i ul. Eskadrowej - obejmujący zabudowane nieruchomości gruntowe wraz z obiektami zabytkowymi o pow. ok. 2,21 ha,
- 2) obszar położony przy ul. Przestrzennej - obejmujący częściowo zabudowane nieruchomości gruntowe o pow. ok. 11,4 ha.

Wnioski o zmianę planu złożyli użytkownicy wieczystości, którzy wnosili:

- 1) w obszarze nr 1 wieczysty użytkownik działki nr 11/3 z obr. 4304 złożył wniosek o zwiększenie limitu powierzchni sprzedaży obiektu handlu detalicznego w terenie usługowym oraz podwyższenie parametrów zabudowy umożliwiającej realizację obiektu dwukondygnacyjnego,
- 2) w obszarze nr 2 wieczysty użytkownik działki nr 11/6 z obr. 4004 złożył wniosek o korektę dostępu do jeziora Dąbie oraz zmianę obsługi komunikacyjnej terenu.

W konsekwencji uwzględnienia wniosku i planowanych zmian w sposobie zagospodarowania, w celu spójnego określenia zagospodarowania gruntów pomiędzy ul. Przestrzenną i jeziorem Dąbie włączono grunty miasta obejmujące tereny sąsiednie umożliwiające dojazd do terenów przybrzeżnych oraz część jeziora. Obszar stanowią potencjalne tereny zabudowy usług hotelowych, pensjonatowych i turystyki, z dopuszczeniem wprowadzenia lokali mieszkalnych oraz tereny chronionych siedlisk przyrodniczych.

W granicach planu nie występują tereny górnicze i obszary osuwania się mas ziemnych oraz udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych. Tereny położone wzdłuż jeziora Dąbie znajdują się częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. Obszar planu jest położony w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody Lotniska Szczecin-Dąbie.

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 kształtowania ładu przestrzennego określono poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne, w szczególności ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej,
- minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego, kształtowanej w zależności od istniejącego oraz planowanego zainwestowania działki budowlanej z uwzględnieniem położenia w Systememie Zieleni Miejskiej,
- strefy E ochrony ekspozycji krajobrazu,
- obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy wskazanych na załączniku graficznym,

Plan utrzymuje dotychczasowe przeznaczenie większości działek. Na obszarze objętym planem wyznaczono tereny pod zabudowę usługową uczyniającą historyczną strukturę przestrzenną. Tereny dotychczas niezabudowane przeznaczono pod zabudowę usług turystyki.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Walory architektoniczne i krajobrazowe stanowi obszar historycznej zabudowy lotniska i zielen naturalna z obrzeżem jeziora Dąbie. W rejonie ul. Przestrzennej i ul. Eskadrowej zlokalizowane są obiekty należące do historycznej zabudowy lotniska w Dąbiu: budynki przy ul. Przestrzennej 4, 6 i 8. Budynki te, datowane na lata 20. XX wieku, zostały ujęte w gminnej ewidencji zabytków miasta Szczecin. Stanowią zespół parterowych obiektów o klinkierowych elewacjach, przykrytych płaskimi dachami o silnie wysuniętych okapach, nawiązujących do form architektury modernistycznej. Obszar całego planu objęty jest strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu jeziora Dąbie. Zadaniem planu jest ochrona, uczynienie i wyeksponowanie stwierdzonych wartości architektonicznych i krajobrazowych.

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

Obszar planu częściowo zlokalizowany jest w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003, którego celem wyznaczenia jest ochrona populacji dziko występujących ptaków oraz utrzymanie ich siedlisk w niepogorszonym stanie. Standardowy Formularz Danych dla obszaru Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” nie wskazuje zewnętrznych działań, które mają wpływ na obszar chroniony. Natomiast wśród najważniejszych wewnętrznych (poziom wysoki) oddziaływań i działalności mających negatywny wpływ na obszar wskazuje: szlaki żeglugowe; modyfikowanie funkcjonowania wód; ewolucję biocenotyczną, sukcesję. Wśród najważniejszych oddziaływań i działalności mających pozytywny wpływ na obszar wskazano: nieintensywne koszenie oraz regulowanie koryt rzecznych.

W granicach obszaru planu zinwentaryzowano chronione siedlisko przyrodnicze: jeziora eutroficzne kod siedliska 3150.

W granicach obszaru planu zinwentaryzowano stanowisko chronionego dzięgiela litwora nadbrzeżnego. Gatunek ten objęty jest ochroną częściową, a w strefie jeziora Małe Dąbie występuje pospolicie i brak go tylko na zabudowanych nabrzeżach przystani. W terenie 2 wskazano również stanowisko inwazyjnego niecierpka gruczołowatego, który występuje również na terenie lotniska.

Obszar objęty planem położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie południowej części jeziora Dąbie (zwanej Dąbiem Małym) i obejmuje fragment wód jeziora. Jezioro Dąbie jest zbiornikiem przepływowym, zasilanym głównie przez Odrę Wschodnią. Jest to rozległy lecz płytki zbiornik, o mętnych wodach oraz dość mulistych i torfiastych brzegach. Jezioro jest pochodzenia deltowego i stanowi rynną aluwialną będącą przedłużeniem koryta Odry Wschodniej (Regalica).

Nie przewiduje się negatywnych zmian w środowisku wód powierzchniowych i podziemnych związanych z realizacją ustaleń planu. Zabudowa w stopniu określonym przez ustalenia planu nie zmieni stosunków wodnych terenu i jego sąsiedztwa w sposób, który mógłby stanowić zagrożenie dla siedliska przyrodniczego, rozwijającej się tutaj roślinności i związanych z nią gatunków zwierząt.

Plan reguluje problematykę odprowadzenia wód opadowych i ścieków sanitarnych. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się przez stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączenie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych). Dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) oraz wód powierzchniowych i rowów wodnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie o którym nie było możliwe. Dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na potrzeby odwodnienia terenów przyległych, wykorzystujące błękitno-zieloną

infrastrukturę. Odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej. Dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą sanitarną i deszczową.

W obszarze planu nie występują grunty rolne i leśne.

Wschodnia część obszaru planu jest objęta Systemem Zieleni Miejskiej, który ustanowiono w polityce przestrzennej Szczecina jako ciągłą strukturę przestrzenną wiążącą ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne elementy terenów zielonych w mieście, a także zapewniającą ich powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi, a zwłaszcza z tworzącymi krajowy system obszarów chronionych. Tereny objęte SZM podlegają ochronie poprzez ustalenie w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego specjalnych ograniczeń ich użytkowania.

W Prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie - lotnisko 4” przedstawiono analizę i ocenę istniejącego stanu środowiska, problemy, cele ochrony i przewidywane znaczące oddziaływanie na środowisko. Na obszarze planu prognozuje się, że zagospodarowanie omawianego terenu według zapisów planu wpłynie w ograniczonym stopniu na ogólny stan środowiska, głównie na powierzchnię ziemi i jej zdolności retencyjne, szatę roślinną i zwierzęta. Będzie to wynikiem wprowadzenia nowych obiektów kubaturowych i nawierzchni nieprzepuszczalnych. Nastąpi punktowa likwidacja szaty roślinnej, zmienione zostaną powierzchniowe warstwy ziemi wraz z jej właściwościami retencyjnymi. Przeciwdziałaniem takim oddziaływaniom będzie realizacja zapisów planistycznych ustalających m.in. wielkość minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego, retencjonowanie wód opadowych i roztopowych, zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury, utrzymanie terenów zieleni i zadrzewień.

W granicach planu nie przewiduje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie i życie ludzi. Ustalenia planu oraz stosowanie zasady korzystania z najlepszej dostępnej techniki w trakcie realizacji zapisów planu powinny ograniczyć możliwość występowania oddziaływań o takim charakterze znaczącym.

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

W obszarze opracowania znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych, budynki gospodarcze lotniska znajdujące się przy ul. Przestrzennej 4, 6, 8, wpisane są do gminnej ewidencji zabytków. W planie wprowadza się zapisy dotyczące ochrony historycznych wartości (głównie elewacji frontowych) oraz możliwości przekształceń zabudowy historycznej w zakresie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy. W przypadku konieczności rozbiórki obiektów o wartościach zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków obowiązuje odbudowa z odtworzeniem wysokości, formy dachu i kompozycji obiektu rozebranego. Na obszarze planu ustala się strefę E ochrony ekspozycji.

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

Zapisy planu uwzględniają oddziaływanie na warunki życia i zdrowie ludzi w zakresie gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych, kształtowania terenów zieleni i emisji zanieczyszczeń, które wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

Wymagania w zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zostały zabezpieczone (zgodnie z obowiązującym planem) poprzez:

- szerokości linii rozgraniczających dróg, umożliwiających utrzymanie odpowiednich parametrów jezdni i chodników,
- wymóg realizacji niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu,

W obszarze planu, w terenie usługowym, nie wyklucza się budowy nowych obiektów opieki zdrowotnej i pomocy społecznej.

W zakresie ochrony przed hałasem na obszarze planu obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie zagrożenia powodzią na terenach szczególnego zagrożenia powodzią ograniczono obszary zabudowy. Ponadto dostosowano maksymalną wysokość zabudowy i całkowitą wysokość obiektów budowlanych do wymagań ruchu lotniczego.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia planu kreują trwałe wartości przestrzenne i funkcjonalne, stwarzając możliwość rozwoju funkcji wskazanych w polityce przestrzennej Szczecina. Głównymi celami planu jest określenie warunków, zasad funkcjonowania i zagospodarowania: zabudowy usług i usług turystyki oraz zieleni naturalnej i urządzonej przy jeziorze Dąbie.

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 w ulicach: Eskadrowej i Przestrzennej;
- 2) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – dostęp do transportu publicznego jest zapewniony, istniejące i planowane zagospodarowanie znajduje się w zasięgu przystanków transportu publicznego (do 10 min);
- 3) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych – chodniki;
- 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 – jako uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz na terenach niezainwestowanych z dostępem do dróg publicznych i inżynierskich urządzeń sieciowych.

2.7. Prawo własności

Około 45% gruntów położonych w granicach planu stanowi własność Gminy Miasta Szczecin, około 34% stanowi własność Skarbu Państwa (J. Dąbie), około 21% gruntów stanowi własność prywatną lub znajduje się w użytkowaniu wieczystym.

2.8. Scalanie i podział nieruchomości

Po analizie stanu władania w obszarze planu stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów, tym samym nie określono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości (wynikających z art. 15 ust 3 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

Niezbędny zwykły podział terenu może być dokonywany w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami.

2.9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na obszarze planu nie ma zlokalizowanych urządzeń infrastruktury technicznej obrony cywilnej oraz terenów stanowiących rezerwę pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa.

2.10. Potrzeby interesu publicznego

Plan dąży do poprawy ładu przestrzennego i zaspokajania dobra publicznego przez określenie parametrów zabudowy, wykorzystujących walory ekonomiczne i komunikacyjne terenów, przy uwzględnieniu istniejącego zainwestowania.

Plan ustala tereny przeznaczone dla zabudowy usługowej, usług turystyki, tereny zieleni naturalnej, wód śródlądowych, komunikacji i infrastruktury technicznej.

Realizacja ustaleń planu będzie działać na rzecz dobra wspólnego zapewniając porządek przestrzenny, prawny i warunki do przekształceń w sposób nienaruszający wolności i praw innych osób zarówno w wymiarze lokalnym, jak i ogólnym – wszystkich mieszkańców miasta.

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

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

Plan ustala zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych w oparciu o sieci uzbrojenia w obszarze oraz poza obszarem planu. W planie wprowadzono obowiązek stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych) oraz dopuszczenie opóźnionego odprowadzenia do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej oraz wód powierzchniowych i rowów wodnych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie określone powyżej nie było możliwe. Ponadto w planie dopuszczono budowę niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód oraz określono zasady realizacji odnawialnych źródeł energii.

Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

2.12. 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 projektu planu,
- możliwość zapoznania się z projektem planu w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu, także jako publikację na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej,
- udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w planie,
- możliwość składania uwag do projektu planu.

2.13. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z wymogami ustawowymi. Jednostką sporządzającą projekt planu jest Biuro Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, która zapewnia możliwość bezpośredniego kontaktowania się zainteresowanych w sprawach związanych z procedurą i przedmiotem planu z zespołem projektowym. W opracowaniu projektu planu mają możliwość uczestniczenia mieszkańcy miasta i Rada Osiedla Dąbie. Informacje o prowadzonej procedurze planistycznej kierowane są do wszystkich jednostek samorządowych. Projekt planu miejscowego analizowany jest przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną i komisje stałe Rady Miasta Szczecin. W siedzibie biura odbywa się wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusja publiczna.

Opracowania sporządzane na potrzeby planu, w tym opracowanie ekofizjograficzne i prognoza skutków finansowych są również dostępne do wglądu dla osób zainteresowanych, co pozwala na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy sporządzaniu planu.

2.14. 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.

3. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 3 uopizp

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

Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 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.

4. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 4 uopizp

Obszar objęty planem obejmuje tereny zabudowane, z możliwością lokalizacji zabudowy uzupełniającej oraz potencjalne tereny inwestycyjne, jeszcze niezabudowane lub wymagające wymiany istniejącej substancji budowlanej na nową. Istniejący zewnętrzny układ uliczno-drogowy zapewnia dojazd do wskazanych terenów inwestycyjnych. Obszar planu wyposażony jest w infrastrukturę inżynierską, która będzie mogła być rozbudowana na potrzeby nowych obiektów.

Planowany układ komunikacyjny zapewnia wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego oraz rezerwację terenów dla właściwej obsługi ruchu pieszego i rowerowego. Dostęp do publicznego transportu zbiorowego jest zapewniony poprzez dogodne dojeżdżania do przystanków miejskiej komunikacji autobusowej w istniejących ulicach: Eskadrowej i Przestrzennej.

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

Plan jest zgodny z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.).

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:

- w zakresie dostępności architektonicznej,
- w zakresie dostępności cyfrowej,
- w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Z analizy wynika, że zmiana miejscowego terenu nie generuje znaczących wydatków budżetowych. Po stronie dochodów główną pozycją będą wpływy z tytułu sprzedaży gruntów 1,47 ha na cele usług i usług turystyki.

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 – lotnisko 4” są załączniki:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.) stanowi Załącznik nr 1, składający się z arkuszy nr 1 i nr 2, będący integralną częścią uchwały.
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.
- 4) dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego stanowią Załącznik nr 4, będący integralną częścią uchwały.