

**UCHWAŁA NR VII/98/11
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 18 kwietnia 2011 r.**

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie-plaża” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; zm. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; zm. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; zm. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, zm. z 2007 r. Nr 127 poz. 880, zm. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, zm. z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje :**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą VII/170/07 Rady Miasta Szczecina z dnia 03 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie-plaża” w Szczecinie po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 24.11.2008 r.) uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dąbie-plaża” w Szczecinie.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 153,446 ha, z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od północy - Jezioro Dąbie, ciek Chelszcząca;
- 2) od wschodu - zespół ogrodów działkowych (ROD „Nad Jeziorem”);
- 3) od południa - zaplecza zabudowy mieszkaniowej przy ul. Szybowniczej, ul. Przyjaciół, ul. Żaglowej i ul. Masztowej, tereny położone na południe od ul. Pokładowej, ul. E. Gierczak i ul. Przestrzennej, oraz przebieg ul. Przestrzennej na odcinku od proj. 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 Załącznik nr 1 do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie-plaża” w Szczecinie w skali 1:1000, składający się z arkuszy nr 1, nr 2 i nr 3, zwany dalej rysunkiem planu.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

1)	D.D.3001.KS,ZP	pow.	0,2689 ha;
2)	D.D.3002.U,UT	pow.	0,2395 ha;
3)	D.D.3003.U,UT	pow.	0,4366 ha;
4)	D.D.3004.KP	pow.	0,0394 ha;
5)	D.D.3005.ZN	pow.	28,4745 ha;
6)	D.D.3006.KPS	pow.	0,0053 ha;
7)	D.D.3007.UT,MW	pow.	1,0712 ha;
8)	D.D.3008.MW,U,ZP	pow.	1,0529 ha;
9)	D.D.3009.MW,U	pow.	1,6851 ha;
10)	D.D.3010.U,MW	pow.	1,5854 ha;
11)	D.D.3011.MW,U,ZP	pow.	2,0049 ha;
12)	D.D.3012.KPS	pow.	0,0064 ha;
13)	D.D.3013.KPS	pow.	0,0059 ha;
14)	D.D.3014.U,MW,ZP	pow.	1,8518 ha;

15)	D.D.3015.MW,U	pow.	0,8590 ha;
16)	D.D.3016.MN,U	pow.	0,2428 ha;
17)	D.D.3017.U,MN,ZP	pow.	2,4687 ha;
18)	D.D.3018.MN,U	pow.	0,8671 ha;
19)	D.D.3019.KPR,ZP	pow.	0,6140 ha;
20)	D.D.3020.U,ZP	pow.	1,0019 ha;
21)	D.D.3021.ZP	pow.	3,8826 ha;
22)	D.D.3022.US,ZP	pow.	3,0848 ha;
23)	D.D.3023.US	pow.	1,9150 ha;
24)	D.D.3024.UT,MW	pow.	2,4900 ha;
25)	D.D.3025.U,ZP	pow.	0,7963 ha;
26)	D.D.3026.KS,ZP	pow.	0,2184 ha;
27)	D.D.3027.MN,U	pow.	0,2773 ha;
28)	D.D.3028.MW,UT	pow.	1,1541 ha;
29)	D.D.3029.UT,WS	pow.	0,8031 ha;
30)	D.D.3030.MW,UT,WS	pow.	3,2539 ha;
31)	D.D.3031.MW,UT,WS	pow.	4,2016 ha;
32)	D.D.3032.KS,ZP	pow.	0,1603 ha;
33)	D.D.3033.ZN	pow.	1,5119 ha;
34)	D.D.3034.U,MN,ZP	pow.	3,8284 ha;
35)	D.D.3035.UT,MN	pow.	4,3024 ha;
36)	D.D.3036.KPS,E	pow.	0,0207 ha;
37)	D.D.3037.WS,ZN	pow.	0,9072 ha;
38)	D.D.3038.WS,ZN	pow.	2,7225 ha;
39)	D.D.3039.WS,UT,ZN	pow.	0,6253 ha;
40)	D.D.3040.WS,UT,ZN	pow.	62,4514 ha;
41)	D.D.3041.KD.Z	pow.	5,1675 ha;
42)	D.D.3042.KD.L	pow.	1,0739 ha;
43)	D.D.3043.KD.L	pow.	0,4594 ha;
44)	D.D.3044.KD.L	pow.	0,9166 ha;
45)	D.D.3045.KD.D	pow.	0,2790 ha;
46)	D.D.3046.KD.D	pow.	0,2326 ha;
47)	D.D.3047.KD.D	pow.	0,5916 ha;
48)	D.D.3048.KD.D	pow.	0,5249 ha;
49)	D.D.3049.KD.D	pow.	0,2091 ha;
50)	D.D.3050.KD.D	pow.	0,1694 ha;
51)	D.D.3051.KD.D	pow.	0,0640 ha;
52)	D.D.3052.KDW	pow.	0,0981 ha;
53)	D.D.3053.KDW	pow.	0,0242 ha;
54)	D.D.3054.KS,ZP	pow.	0,2468 ha. _____

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy usługowej, w tym usługi ogólnomiejskie w zakresie sportu, rekreacji i turystyki wodnej – także z dopuszczeniem lokali mieszkalnych, oraz przystań rybacka, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej z usługami, tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni objętej formami ochrony prawnej, wody śródlądowe - w tym tereny komunikacji wodnej, turystyki wodnej i postoju jednostek pływających, układ komunikacyjny oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej. Regulacje planu obejmują pełną problematykę oznaczoną w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie-plaża” w Szczecinie w skali 1:1000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina w skali 1:30000 (Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 24.11.2008 r.) stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

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

4. Rozstrzygnięcia 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, stanowiące podstawowe jednostki strukturalne, 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) litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy miasta Prawobrzeże – D.
- 2) litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu administracyjnym: D (osiedle Dąbie),
- 3) liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu: 1,
- 4) liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie: 001, 002, ... 049;
- 5) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem wprowadzenia usług,
 - b) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem wprowadzenia usług,
 - c) MW,U,ZP – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oraz zieleni urządzonej,
 - d) MW,UT – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami turystyki,
 - e) MW,UT,WS – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami turystyki oraz wody śródlądowe,
 - f) U,MN,ZP – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem wprowadzenia lokalu mieszkalnego, oraz zieleni urządzonej,
 - g) U,MW – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem wprowadzenia lokali mieszkalnych,
 - h) U,MW,ZP – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokali mieszkalnych, oraz zieleni urządzonej,
 - i) U,UT – teren zabudowy usługowej lub rekreacji i turystyki wodnej,
 - j) U,ZP – teren zabudowy usługowej i zieleni urządzonej,

- k) UT,MN – teren zabudowy usług turystyki, usług hotelowych i pensjonatowych, z dopuszczeniem wprowadzenia lokalu mieszkalnego,
- l) UT,MW – teren zabudowy usług turystyki, usług hotelowych i pensjonatowych, z dopuszczeniem wprowadzenia lokali mieszkalnych,
- m) UT,WS – teren zabudowy usług turystyki wodnej, usług hotelowych i pensjonatowych, z dopuszczeniem wprowadzenia lokali mieszkalnych, oraz wody śródlądowe,
- n) US – teren usług sportu i rekreacji,
- o) US,ZP – teren sportu, rekreacji i zieleni urządzonej,
- p) KS,ZP – teren parkingu dla samochodów osobowych i zieleni urządzonej,
- q) KPS – teren przepompowni ścieków sanitarnych,
- r) KPS,E – teren przepompowni ścieków sanitarnych i stacji transformatorowej,
- s) ZP – teren zieleni urządzonej,
- t) ZN – teren zieleni naturalnej objętej ochroną prawną,
- u) WS,ZN – wody śródlądowe i teren zieleni objętej ochroną prawną,
- v) WS,UT,ZN – wody śródlądowe, akwen turystyki wodnej i teren zieleni naturalnej objętej ochroną prawną,
- w) KP – teren ciągu pieszego,
- x) KPR,ZP – teren ciągu pieszego i ścieżki rowerowej z zielenią urządzoną,
- y) KD.Z – teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,
- z) KD.L – teren drogi publicznej – ulica lokalna,
- za) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
- zb) KDW – teren drogi wewnętrznej.

3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego.

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 parcelacji;
- 5) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej;
- 6) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej.

5. Pełny tekst ustaleń dla oznaczonego obszaru zawiera 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 przeznaczony na sezonowy wypoczynek (wakacyjny, weekendowy) lub jako dodatkowy lokal mieszkalny, wyróżniający się szczególną atrakcyjnością położenia w sąsiedztwie 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 wbudowany (także dobudowany, nadbudowany) w obiekt usługowy albo może stanowić część apartamentowej zabudowy mieszkaniowej;

- 2) **apartamentowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – budynek skupiający apartamenty mieszkaniowe oraz specyficzne usługi wykorzystujące walory lokalizacji lub zespół takich budynków wkomponowany w krajobraz, wyróżniający się atrakcyjnością położenia (np. nad wodą) w sąsiedztwie koncentracji usług rekreacji, sportu i turystyki; apartamentowa zabudowa mieszkaniowa uzupełnia i wykorzystuje istniejącą w sąsiedztwie infrastrukturę usługową: hotelową i rekreacyjną, przy czym nie musi posiadać dostępu do podstawowych elementów infrastruktury społecznej; apartamentowa zabudowa mieszkaniowa nie tworzy terenów mieszkaniowych w rozumieniu przepisów prawa;
- 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) **dach stromy** – różne formy dachów o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25°; za formę dachu stromego uznaje się także dach mansardowy, kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym nachylona jest do poziomu pod kątem co najmniej 35°;
- 5) **dominanta przestrzenna** – obiekt lub grupa obiektów (niekoniecznie budowlanych) wyróżniających się w krajobrazie formą lub gabarytem, o wyraźnych walorach kompozycyjnych, kulturowych lub przyrodniczych;
- 6) **dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych** – w przypadku zabudowy kubaturowej oznacza wysokość budynku wraz z urządzeniami na dachu (np. kominy, wywietrzniki, reklamy, anteny itp.), w przypadku innych wolno stojących obiektów budowlanych oznacza wysokość najwyższego punktu obiektu mierzoną od poziomu terenu;
- 7) **dostęp ogólny** – dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi (powszechny) ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, czasem dostępu, itp.;
- 8) **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;
- 9) **gatunki niepożądane roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, które nie mogą być stosowane w nasadzeniach na terenach zieleni publicznej, w lasach oraz na terenach zachowujących ciągłość przestrzenną z lasami; do niepożądanych gatunków roślin w granicach niniejszego planu zalicza się inwazyjne gatunki drzew, krzewów i bylin, w szczególności: klon jesionolistny, robinia grochodrzew, rdestowiec sachaliński i japoński oraz niecierpek gruczołowy i przylądkowy;
- 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 bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynierskimi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania; najczęściej występujące inżynierskie urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, szafy i słupki telekomunikacyjne, anteny radiokomunikacyjne wraz z konstrukcją

wsporczą oraz inne urządzenia telekomunikacyjne (w tym: radiowe, optyczne i elektryczne - pełniące funkcje komutacyjne, przekierowujące, umożliwiające nadawanie, odbiór lub transmisję sygnałów);

- 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, wtórnej parcelacji własnościowego, 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) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 16) **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);
- 17) **obiekt w gminnej ewidencji zabytków** – obiekt o walorach zabytkowych ujęty w gminnej ewidencji zabytków; obowiązują zasady ochrony oznaczone w ustaleniach planu;
- 18) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 19) **obsługa firm i klientów** – usługi z zakresu związanego z prowadzeniem: usług świadczonych w wykonywaniu wolnych zawodów, szkoleń i nauczania, działalności prawniczej, projektowej, rachunkowości, księgowości, doradztwa, pośrednictwa, dostarczania informacji, sporządzania opracowań i tłumaczeń, obsługi nieruchomości itp., usług rzeczowych np.: urządzenie wystaw, pakowanie itp., usług zdrowia np.: gabinety lekarskie, poprawy kondycji fizycznej, a także innych drobnych usług np.: salony fryzjerskie, kosmetyczne, pralnia, szewc, fotografowanie, poligrafia, wypożyczanie i naprawa sprzętu biurowego, domowego itp., oraz związane z obsługą turystyki np.: wypożyczalnia sprzętu turystycznego, działalność biur podróży, agencji i informacji turystycznej itp.;
- 20) **powierzchnia zabudowy** (powierzchnia zabudowana) – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys parteru – 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 parteru; 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.; 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 parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych;
- 21) **reklama wbudowana** – miejsce lub urządzenie wykorzystywane do ekspozycji napisów i znaków graficznych o charakterze informacyjnym lub marketingowym; reklama wbudowana stanowi wtórny element wyposażenia elewacji, umieszczony na zakończonym inwestycyjnie obiekcie budowlanym; reklamą wbudowaną nie jest miejsce lub urządzenie, o którym mowa powyżej, stanowiące element pierwotnego wystroju lub projektu budynku, a także szyld o powierzchni do 0,3 m² ;

- 22) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym; reklama nie jest zagospodarowaniem tymczasowym w rozumieniu planu;
- 23) **strefa brzegowa** – pas łądu i wody bezpośrednio przylegające do siebie, zabudowany lub pozbawiony zabudowy kubaturowej, o szerokości od kilku do kilkudziesięciu metrów w zależności od rzędnej położenia łądu, gdzie toczą się procesy przyrodnicze specyficzne dla tego środowiska lub uległy one zakończeniu/przerwaniu w efekcie dotychczasowej działalności człowieka; może ona być miejscem okresowych zalewów i podtopień, może być objęta granicami obszaru NATURA 2000 lub bezpośrednio z nim sąsiadować;
- 24) **studnia awaryjna** – studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 25) **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; SZM jest obszarem chronionym w planie poprzez specjalne rygory wskazane w ustaleniach planu;
- 26) **ścieżka rowerowa** – wydzielony w jezdni lub poza jezdnią pas przeznaczony dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo rowerowy;
- 27) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) zadrzewienia na terenie o powierzchni minimum 0,05 ha oraz wzdłuż dróg (poza lasami i parkami oraz z wyjątkiem zadrzewień tworzonych przez gatunki niepożądane),
 - b) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - c) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych, 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, jarzab, leszczyna, wiaz, żywotnik,
 - d) ponad pięcioletnie drzewa i krzewy gatunków egzotycznych z wyjątkiem:
 - gatunków niepożądanych i inwazyjnych,
 - gatunków wymienionych w bazie „Gatunki obce. Polska baza danych” Instytutu Ochrony Środowiska PAN,
 - pospolitych gatunków: berberysów, bukszpanu, cyprysików, daglezwii, forsycji, jaśminowców, kasztanowca, kolcowoju, ligustru, mahonii, modrzewi, suchodrzewów, sumaków, świerków, tawuła i tawułowca, topoli, winobluszczy, żylistek i żywotników,
 - e) drzewa dziuplaste nie stanowiące zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 28) **zamknięcie kompozycyjne** – ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne;
- 29) **zielen izolacyjna** – pas zwartej zieleni wielopiętrowej o szerokości dostosowanej do oznaczonej sytuacji przestrzennej (minimum 12,0 m), złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia (w tym zimozielonych), oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;

30) **zorganizowana zieleń publiczna** – zieleń 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) w terenach elementarnych: D.D.3024.UT,MW, D.D.3028.MW,UT, D.D.3029.UT,WS, D.D.3030.MW,UT,WS, D.D.3031.MW,UT,WS, D.D.3034.U,MN,ZP oraz w południowo-wschodniej części terenu D.D.3040.WS,UT,ZN ustala się lokalizację portu dla jednostek pływających (portu jachtowego), obejmującego:
 - a) stałe bazowanie morskich i śródlądowych jednostek żaglowych oraz żaglowo-motorowych,
 - b) przystanie: przystań gościnna kilkudniowego postoju, przystań postoju krótkoterminowego na potrzeby specjalistycznych usług wykorzystujących dostęp do akwenu żeglownego, przystanek komunikacyjny żegluga śródlądowej,
 - c) administrację portową,
 - d) przy nabrzeżu portu jachtowego poza obszarem NATURA 2000, maksymalnie dwie stacje paliw dla jednostek pływających;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² ;
- 3) zakazuje się lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 4) zakazuje się lokalizacji stacji paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów samochodowych i motorowych jednostek pływających; ustalenie nie dotyczy lokalizacji stacji paliw dla jednostek pływających w granicach terenów elementarnych: D.D.3030.MW,UT,WS i D.D.3031.MW,UT,WS;
- 5) na wodach Jez. Dąbie w terenach elementarnych: D.D.3039.WS,UT,ZN i D.D.3040.WS,UT,ZN, umożliwia się wykonywanie działalności gospodarczej z zakresu rybołówstwa, z dopuszczeniem lokalizacji w terenie elementarnym D.D.3002.U,UT stałej przystani rybackiej z zapleczem socjalnym i sprzętowym oraz usługami towarzyszącymi (w tym handel rybami) - w oparciu o istniejący kanał wodny (łącznie z terenem położonym na zachód od kanału poza granicami planu); dopuszcza się cumowanie jednostek rybackich do nabrzeża oraz realizację elementów przystani rybackiej wraz z organizacją czasowego targu rybnego w terenach elementarnych: D.D.3010.U,MW i D.D.3014.U,MW,ZP, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4;
- 6) na terenach zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług (MW,U, MW,U,ZP, MW,UT, MW,UT,WS), oraz na terenach usługowych (U,UT, UT,WS, U,ZP) i usługowo-mieszkaniowych (U,MW, U,MN,ZP, U,MW,ZP, UT,MN, UT,MW i UT,MW,WS), gdzie ustalenia szczegółowe dopuszczają lokalizację obiektów usług turystyki, ogranicza się liczbę użytkowników hoteli lub pensjonatów do 100 osób w każdym z obiektów.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 2) tereny elementarne: D.D.3003.U,UT (północno wschodnia część), D.D.3005.ZN (z wyłączeniem skrajnych fragmentów przylegających do terenów zainwestowania miejskiego), D.D.3004.KP, D.D.3017.U,MW,ZP (południowo zachodnia część), D.D.3019.KPR,ZP (z wyłączeniem części środkowej), D.D.3020.U,ZP (z wyłączeniem fragmentu na zapleczu terenów zabudowy jednorodzinnej przy ul. Pokładowej), D.D.3021.ZP, D.D.3022.US,ZP, D.D.3023.US, D.D.3024.UT,MW, D.D.3025.U,ZP, D.D.3029.UT,WS (północna część - wejście do basenu portowego), D.D.3033.ZN (południowa część), D.D.3034.U,MN,ZP (z wyłączeniem skrajnego południowego fragmentu), D.D.3037.WS,ZN, D.D.3038.WS,ZN (północna część),

D.D.3039.WS,UT,ZN, D.D.3040.WS,UT,ZN i D.D.3042.KD.L (północna część ul. Jeziornej), położone są w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB 320003; przy zabudowie i zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje nakaz minimalizacji negatywnego wpływu na właściwy stan gatunków ptaków i ich siedlisk, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000;

- 3) planowane przedsięwzięcia realizuje się po przeprowadzonym postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i na obszar Natura 2000, o ile wymagają tego przepisy odrębne;
- 4) zakazuje się lokalizacji inwestycji znacząco oddziałujących na gatunki i siedliska zwierząt objęte prawną ochroną przyrody;
- 5) rygory chroniące walory przyrodnicze takie jak: różnorodność biologiczna, chronione siedliska przyrodnicze, chronione gatunki roślin i zwierząt oraz ich siedliska, wprowadza się poprzez ustalenia szczegółowe sformułowane dla poszczególnych terenów elementarnych;
- 6) w strefie brzegowej Jez. Dąbie, rz. Płoni oraz ciek Chelszcząca (w tym w obszarze specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000) nasadzenia zieleni oraz jej urządzenie muszą nawiązywać do specyfiki siedlisk przyrodniczych oraz stanowisk i siedlisk chronionych gatunków roślin i zwierząt występujących w tej strefie i objętych ochroną prawną;
- 7) w wyznaczonym na rysunku planu obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi:
 - a) w strefach brzegowych: Jez. Dąbie, rz. Płoni oraz ciek Chelszcząca, tj. pomiędzy brzegiem a zasięgiem zabudowy od strony akwenu (wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy) albo najbliższą granicą terenu elementarnego komunikacji drogowej lub pieszej i rowerowej - w przypadku zakazu zabudowy kubaturowej na terenie przyległym do akwenu, zabrania się wznoszenia budowli oraz zmian ukształtowania terenu ograniczających przepływ wód powodziowych oraz zabrania się sadzenia drzew i krzewów, z wyjątkiem roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej krawędzi brzegu lub służącej do umacniania brzegu; ustalenie nie dotyczy realizacji umocnień brzegowych i związanego z nimi podwyższenia terenu;
 - b) na pozostałej części obszaru, w nowej zabudowie o charakterze stałym nakazuje się podwyższenie poziomu terenu i wyniesienie posadzki parteru budynków na poziom co najmniej 1,65 m n.p.m. (ponad poziom wód powodziowych) za wyjątkiem obiektów służących do postoju i magazynowania sprzętu pływającego oraz jednostek pływających, a także projektowanie konstrukcji obiektów w sposób zapewniający im stateczność w przypadku powodzi oraz stosowanie materiałów budowlanych o zwiększonej odporności na kontakt z wodą;
- 8) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu o cechach wymienionych w § 5 pkt 27 lit. b, c i d oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, z wyjątkiem: cięć sanitarnych, cięć pielęgnacyjnych, wycinki drzew gatunków niepożądanych, niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową ulic ustalonych w planie, niezbędnej wycinki drzewostanu zagrażającego bezpiecznej żegludze oraz dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych wycinki pojedynczych drzew; ustalenie nie dotyczy pasów terenu pomiędzy brzegiem Jez. Dąbie, rz. Płoni oraz ciek Chelszcząca a zasięgami zabudowy od strony akwenów, oznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 9) w nasadzeniach drzew i krzewów stosuje się gatunki rodzime, typowe dla danego miejsca (w szczególności: olsza czarna, grab zwyczajny, brzoza brodawkowata, jesion wyniosły, wiąz szypułkowy, dąb szypułkowy, głóg jednoszyjkowy, wierzby); stosowanie pozostałych gatunków ozdobnych drzew, krzewów i bylin dopuszcza się w granicach terenów zabudowanych lub rekreacyjnych (w szczególności już ze sztucznie nasadzoną zielenią średnią i wysoką); zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin, istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi;

- 10) na obszarze planu objętym Systemem Zieleni Miejskiej o granicach określonych na rysunku planu, poza terenami: ulic, dróg wewnętrznych i wydzielonych parkingów, zakazuje się:
- a) zmniejszania udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego poniżej 50% w granicach poszczególnych terenów elementarnych, w zaistniałych przypadkach mniejszego udziału -realizację nowej zabudowy warunkuje się zwiększeniem udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego do 50% na działce budowlanej;
 - b) kształtowania zabudowy w sposób istotnie zaburzający ciągłość korytarza ekologicznego wzdłuż rz. Płoni i brzegu Jez. Dąbie, np. poprzez sytuowanie zabudowy w przewężeniach lokalnych powiązań ekologicznych - poprzecznie do kierunku ich przebiegu;
- 11) wszelkiego rodzaju konserwacje, modernizacje, zabudowę linii brzegowej i nabrzeży oraz prace utrzymaniowe akwenów realizuje się z zastosowaniem technik ekoinżynierii; przy umacnianiu brzegów Jez. Dąbie, rz. Płoni oraz cieku Chelszcząca stosuje się materiały budowlane spełniające funkcje konstrukcyjne budowli hydrotechnicznych i zapewniające powstanie siedlisk dla zbiorowisk roślinności strefy brzegowej (nisz dla fauny specyficznej dla strefy brzegowej), takich jak np.: gabiony, geosiatki, geoprefabrykaty, oraz płotki faszynowe i transplantacje z innych miejsc wodnej roślinności brzegowej; konserwacje, modernizacje i zabudowa linii brzegowej w obrębie terenów elementarnych: D.D.3005.ZN, D.D.3022.US,ZP, D.D.3024.UT,MW oraz częściowo w terenach: D.D.3031.MW,UT,WS i D.D.3034.U,MN,ZP muszą uwzględniać konieczność ochrony występujących na tym obszarze lub w bezpośrednim sąsiedztwie priorytetowych siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 oraz nie ograniczać możliwości wykorzystania akwenu przez ptaki;
- 12) przy lokalizacji nowej zabudowy z lokalami mieszkalnymi wzdłuż terenu elementarnego D.D.3041.KD.Z nakazuje się stosowanie rozwiązań architektonicznych i konstrukcyjnych eliminujących lub łagodzących negatywne skutki sąsiedztwa trasy komunikacyjnej;
- 13) w obszarze NATURA 2000 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) do powierzchni terenu biologicznie czynnego w terenach elementarnych: D.D.3002.U,UT, D.D.3003.U,UT, D.D.3005.ZN, D.D.3022.US,ZP, D.D.3023.US, D.D.3024.UT,MW, D.D.3029.UT,WS, D.D.3030.MW,UT,WS, D.D.3031.MW,UT,WS, D.D.3033.ZN, D.D.3034.U,MN,ZP, D.D.3037.WS,ZN, D.D.3038.WS,ZN, D.D.3039.WS,UT,ZN i D.D.3040.WS,UT,ZN wlicza się odpowiednie fragmenty akwenu Jeziora Dąbie, rzeki Płoni i cieku Chelszcząca, objęte granicami wymienionych terenów;
- 15) przy bilansowaniu powierzchni terenu biologicznie czynnego nie pomniejsza się jej o powierzchnie pomostów i platform do cumowania jednostek pływających oraz wędkarskich;
- 16) dopuszcza się prowadzenie działań związanych z pracami utrzymaniowymi akwenów i ich brzegów, w tym usuwania drzewostanu zagrażającego bezpiecznej żegludze;
- 17) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 12;
- 18) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się jego przebudowę, rozbudowę, remont i podłączenie do kanalizacji deszczowej.

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

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN,U) na jednej działce budowlanej ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkaniowego albo mieszkalno-usługowego, wraz z przeznaczonymi na potrzeby mieszkańców budynkami garażowymi, gospodarczymi i rekreacyjnymi;

- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług (MN,U, MW,U, MW,U,ZP, MW,UT i MW,UT,WS) dopuszcza się wprowadzenie usług wyłącznie jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkaniowego (budynków mieszkalnych);
- 3) obowiązująca linia zabudowy określa usytuowanie budynku głównego o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu i sytuowanego na działce budowlanej przylegającej frontem do ulicy lub drogi wewnętrznej oznaczonej w planie, gdzie szerokość frontu działki jest nie mniejsza niż 16,0 m; dla budynków towarzyszących (np. obiekty gospodarcze, garaże) oraz wszystkich budynków sytuowanych na działce budowlanej o froncie mniejszym niż 16,0 m albo nie przylegającej frontem do ulicy lub drogi wewnętrznej przebieg obowiązującej linii zabudowy wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 4) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy:
- a) okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściami, a także takich części budynków jak galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy: do 1,50 m,
 - b) innych elementów programu architektonicznego (studzienek doświetlających piwnice, przedsionków oraz elementów strefy wejściowej wspartych na słupach): do 1,50 m,
 - c) zewnętrznych warstw termoizolacyjnych i wykończeniowych w przypadku budynków istniejących: do 0,20 m;
- ograniczenie długości wysunięć poza linie zabudowy dla elementów programu architektonicznego wymienionych lit. a i b nie dotyczy zabudowy sytuowanej wzdłuż linii zabudowy od strony rz. Płoni, Jez. Dąbie lub kanałów portu jachtowego, w terenach elementarnych: D.D.3010.U,MW, D.D.3011.MW,U,ZP, D.D.3014.U,MW,ZP, D.D.3023.US, D.D.3024.UT,MW, D.D.3028.MW,UT, D.D.3029.UT,WS, D.D.3030.MW,UT,WS, D.D.3031.MW,UT,WS i D.D.3034.U,MN,ZP;
- 5) na obszarach stałego lub okresowego występowania podwyższonego poziomu wód gruntowych dopuszcza się podpiwniczenie budynków pod warunkiem zastosowania odpowiednich zabezpieczeń chroniących przed przedostawaniem się wody do pomieszczeń piwnicznych (np. wyższe posadowienie budynku i podniesienie poziomu terenu, opaski drenażowe, izolacje hydrotechniczne); ustalenie nie dotyczy terenów elementarnych D.D.3017.MW,ZP, D.D.3020.U,ZP, D.D.3024.UT,MW, D.D.3025.U,ZP, D.D.3034.U,MN,ZP;
- 6) zakazuje się lokalizacji nowych, odrębnych lokali usługowych z wejściem usytuowanym poniżej poziomu chodnika; ustalenie nie dotyczy lokali użytkowych w sąsiedztwie akwenów żeglownych - niezbędnych do prowadzenia specjalistycznej działalności nieprodukcyjnej związanej z obsługą rekreacji, sportu i turystyki;
- 7) dopuszcza się przebudowę oraz rozbudowę budynków nie będących zabytkami pod warunkiem:
- a) spójnego kształtowania i powiązania nowych elementów zabudowy z formami istniejącymi,
 - b) kompleksowego zastosowania rozwiązań materiałowych dla całego budynku;
- 8) wysokość zabudowy mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych i garaży lub pomieszczeń przechowywania jednostek pływających) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem wyjścia na dach przy dachach płaskich), przy czym wysokość zabudowy wyrażona w metrach nad poziom morza (bezwzględna) dotyczy rzędnej wysokości najwyższego punktu przekrycia dachu lub attyki;
- w granicach terenów elementarnych:
- a) D.D.3001.KS,ZP, D.D.3002.U,UT, D.D.3005.ZN, D.D.3006.KPS, D.D.3007.UT,MW, D.D.3009.MW,U, D.D.3050.KD.D, D.D.3051.KD.D – pozostających w zasięgu powierzchni podejścia lotniska,
 - b) D.D.3003.U,UT, D.D.3004.KP, D.D.3008.MW,U,ZP, D.D.3039.WS,UT,ZN - pozostających w zasięgu powierzchni przejściowej lotniska,

c) pozostałych (nie wymienionych powyżej) – pozostających w zasięgu powierzchni poziomej wewnętrznej lotniska,

obowiązują bezwzględne dopuszczalne całkowite wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej Lotniska Szczecin-Dąbie, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza zlokalizowanych w rejonie podejścia do lotniska;

9) w strefie A oraz w strefie B ochrony konserwatorskiej działania inwestycyjne dostosowuje się do zachowania i ucytelnienia historycznej kompozycji zespołu zabudowy oraz nawiązaniem formą nowych budynków do kompozycji obiektów zabytkowych poprzez m.in.:

a) uzupełnienia pierzei ulic: Emilii Gierczak, Przybrzeżna, Grójecka, Żagłowa,

b) krycie nowych budynków lokalizowanych w pierzejach ulic: Emilii Gierczak, Przybrzeżna i Żagłowa, dachami stromymi symetrycznymi (np. kalenicowe, kopertowe, mansardowe),

c) stosowanie ceramicznego pokrycia dachów stromych;

10) w strefie B ochrony konserwatorskiej dopuszcza się oznakowania prowadzonej działalności gospodarczej wyłącznie w formie szyldów umieszczanych na elewacji frontowej, bezpośrednio przy wejściu do lokalu użytkowego lub na ogrodzeniu posesji - w przypadku, gdy odległość elewacji frontowej od granicy działki przekracza 5,0 m;

11) ustala się strefę E ochrony ekspozycji sylwety wieży kościoła parafialnego pw. Najświętszej Marii Panny w Dąbiu oraz panoramy terenów przybrzeżnych nad Jez. Dąbie i wzdłuż rz. Płoni, o granicy oznaczonej na rysunku planu, obejmującą cały obszar planu z wyłączeniem terenu elementarnego D.D.3035.UT,MN oraz skrajnego fragmentu terenu D.D.3041.KD.Z położonego na północ od skrzyżowania z ul. Jeziorną (D.D.3042.KD.L), w granicach której warunki ekspozycji wskazanych obiektów określają ustalenia: linii zabudowy, form zabudowy i zagospodarowania terenu, otwarć i punktów widokowych;

12) w strefie E ochrony ekspozycji ustala się otwarcia widokowe, oznaczone na rysunku planu, wyodrębnione poprzez wyróżniające się z otoczenia zagospodarowanie terenu (w terenach otwartych) oraz zakomponowane prześwity pomiędzy zgrupowaniami zabudowy lub ich częściami o zróżnicowanej wysokości (w tym nowe dominanty przestrzenne); strukturę zabudowy i zagospodarowania terenu kształtuje się w sposób zachowujący charakterystyczne cechy krajobrazu i powiązania widokowe:

a) od strony akwenu Jez. Dąbie (w tym teren elementarny D.D.3040.WS,ZN) widok na panoramę terenów przybrzeżnych, obejmującą obszary cumowania jednostek pływających na tle zespołów zabudowy kubaturowej i zieleni wysokiej (w tym plaża miejska, kanały portowe, ujście rz. Płoni i ciek Chęlszcząca),

b) od strony ul. Przestrzennej i jej projektowanego przedłużenia (teren elementarny D.D.3041.KD.Z) widok wzdłuż otwartej przestrzeni kanałów portowych (w terenie D.D.3030.MW,UT,WS) oraz wzdłuż rz. Płoni i ul. Przybrzeżnej (tereny: 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 rz. Płoni oraz z otwarć widokowych przy projektowanych ciągach pieszych na wieżę kościoła parafialnego pw. Niepokalanego Poczęcia NMP w Dąbiu, jako orientacyjnej dominanty przestrzennej (poza granicami planu) oraz w kierunku panoramy Jez. Dąbie wraz z terenami przybrzeżnymi (w tym akwen portu jachtowego i strefa brzegowa jeziora i zakola rzeczne),

d) ze strefy brzegowej Jez. Dąbie w kierunku naturalnego krajobrazu jeziora wraz z terenami przybrzeżnymi oraz w kierunku lewobrzeżnej części miasta;

niedopuszczalne są zakłócenia 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;

13) 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. – w terenie elementarnym D.D.3025.U,ZP;

14) ustala się ochronę zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych w ustaleniach szczegółowych i oznaczonych na rysunku planu, z wyłączeniem budynków przeznaczonych do rozbiórki w ustaleniach szczegółowych; w ramach ochrony:

a) nakazuje się zachowanie kompozycji obiektu poprzez utrzymanie: osi symetrii budynku i linii podziałów elewacyjnych w elewacji frontowej, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtu dachu i jednorodnego pokrycia połaci dachowych, kształtów stolarki, 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) przebudowę lokali mieszkalnych i użytkowych warunkuje się zachowaniem kompozycji obiektu i detalu architektonicznego,

c) dopuszcza się zewnętrzne ocieplenie budynku na powierzchniach posiadających oryginalne klinkierowe wykończenie elewacji wyłącznie w przypadku utrzymania wykończenia ścian w fakturze cegły licowej; dopuszcza się zewnętrzne ocieplenie elewacji tynkowanych pod warunkiem odtworzenia detalu sztukatorskiego,

d) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej pod warunkiem odtworzenia wymiarów zewnętrznych elementów konstrukcyjnych stolarki i zastosowania symetrycznego wtórnej parcelacji pola okiennego,

e) dopuszcza się wprowadzenie dodatkowego doświetlenia poddaszy w formie okien połaciowych lub lukarn dachowych;

w przypadku konieczności rozbiórki zabytku ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje wykonanie inwentaryzacji konserwatorskiej obiektu przed dokonaniem jego rozbiórki;

15) zakazuje się wygradzania terenów w odległości do 5,0 m od linii brzegowej Jez. Dąbie pozbawionej infrastruktury portowej; wzdłuż fragmentów linii brzegowej Jez. Dąbie od ujścia rz. Płonia do ujścia ciekłu Chęlszcząca nakazuje się realizację ścieżki spacerowej z zastosowaniem niezbędnych obejść zabudowy, urządzeń brzegowych (np. slipy, wyciągarki jednostek pływających, urządzenia dźwigowe i cumownicze oraz dystrybucji paliw dla jednostek pływających) oraz istniejących zespołów roślinności przybrzeżnej;

16) port jachtowy kształtuje się w zróżnicowanym układzie akwenów wewnętrznych, wykorzystującym istniejącą konfigurację basenów i kanałów portowych oraz projektowany basen główny, utworzony przez układ falochronu stałego (pirsu) i pomostów do cumowania jednostek pływających na otwartych wodach jeziora; miejsca postojowe dla jednostek pływających sytuuje się przy pomostach o konstrukcji umożliwiającej postój jednostek pływających pomimo okresowych wahań poziomu lustra wody w jeziorze (np. utworzonych z systemów pontonów pływających wraz z niezbędnym wyposażeniem, kotwionych do pali bitych w dno oraz do nabrzeży tradycyjnych);

17) na terenach obiektów usług turystyki z dopuszczeniem lokali mieszkalnych (UT,MN, UT,MW, UT,MW,WS), lokale mieszkalne realizuje się wyłącznie jako wbudowane, nadbudowane lub dobudowane do obiektów usługowych);

18) na terenach zabudowy usługowej z dopuszczeniem wprowadzenia lokali mieszkalnych (U,MW i U,MW,ZP) zakazuje się sytuowania nowych lokali mieszkalnych w parterach budynków;

19) zakazuje się realizacji garaży oraz obiektów służących do przechowywania (zimowania) jednostek pływających w formie jedno lub dwu stanowiskowych blaszanych boksów; poza posesjami zabudowy

mieszkaniowej jednorodzinnej istniejące indywidualne garaże oraz obiekty gospodarcze z blachy fałdowej przeznacza się do rozbiórki;

- 20) obiekty gospodarcze np. śmietniki i obiekty techniczne wbudowuje się w budynki lub sytuuje w otoczeniu zieleni parawanowej od strony widoków: z ulicy, z ciągu pieszego i ścieżki rowerowej, z terenów zieleni urządzonej i usług o dostępie ogólnym lub publicznym oraz od strony akwenu;
- 21) zakazuje się realizacji ogrodzeń (w szczególności od strony ulicy oraz ciągu pieszego i ścieżki rowerowej oraz od strony akwenu:
- a) z prefabrykowanych przęseł betonowych – pełnych i ażurowych o rozpiętości lub wysokości większej niż 1,20 m,
 - b) nieażurowych: z muru pełnego, drewnianych i drewniano murowanych, o wysokości większej niż 1,20 m,
 - c) ażurowych z elementami murowanymi o wysokości większej niż 1,65 m,
 - d) ażurowych (bez elementów murowanych) o wysokości większej niż 2,00 m;
- 22) dopuszcza się lokalizację reklam z wyjątkiem:
- a) lokalizacji reklam wolno stojących w strefach ochrony konserwatorskiej A i B oraz kolidujących z pkt 12,
 - b) lokalizacji reklam wolno stojących przesłaniających obiekty zabytkowe,
 - c) lokalizacji reklam wbudowanych na obiektach zabytkowych,
 - d) lokalizacji reklam mogących zakłócać warunki mieszkaniowe poprzez emisję pulsującego światła,
 - e) lokalizacji reklam wolno stojących przesłaniających tereny zieleni urządzonej, oznaczone w ustaleniach szczegółowych symbolem ZP,
 - f) lokalizacji reklam wolno stojących przesłaniających wody śródlądowe i tereny zieleni objęte ochroną prawną, oznaczone w ustaleniach szczegółowych symbolem WS,ZN lub ZN,
 - g) lokalizacji reklam na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych w ustaleniach szczegółowych symbolem ZP,
 - h) lokalizacji reklam na terenach wód śródlądowych i terenów zieleni objętej ochroną prawną, oznaczonych w ustaleniach szczegółowych symbolem WS,ZN lub ZN,
 - i) lokalizacji reklam wolno stojących w liniach rozgraniczających ulic: w pasach zieleni urządzonej w formie szpalerów drzew oraz w pasach rozdzielających jezdnie,
 - j) lokalizacji reklam w miejscach wskazanych w ustaleniach szczegółowych;
 - k) lokalizacji reklam w granicach siedlisk przyrodniczych, siedlisk chronionych gatunków roślin i zwierząt oraz na obszarach chronionych - utworzonych na podstawie ustawy o ochronie przyrody;
- powyższe ograniczenia nie dotyczą tradycyjnych słupów ogłoszeniowych;
- 23) lokalizację reklam wolno stojących w pasie drogowym warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla prowadzenia sieci inżynierskich ani utrudnień w ruchu drogowym;
- 24) dopuszcza się zachowanie i adaptację zainwestowania (w tym zabudowy) i użytkowania terenu niezgodnego z planem lecz istniejącego legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu - do czasu zmiany zagospodarowania i przeznaczenia terenu na zgodne z planem; istniejące legalnie budynki mogą być poddawane remontom kapitalnym i modernizacjom bez prawa powiększania kubatury budynku i liczby mieszkań w przypadku budynków mieszkalnych (zakaz powiększania kubatury budynku nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu);
- 25) zakazuje się nowego tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu za wyjątkiem:

- a) tymczasowych obiektów budowlanych niezbędnych do kontynuacji dotychczasowego użytkowania niezgodnego z przeznaczeniem terenu lecz istniejącego legalnie, do czasu zmiany zagospodarowania na zgodne z ustaleniami niniejszego planu,
 - b) tymczasowego użytkowania terenu stanowiącego kontynuację dotychczasowego użytkowania, do czasu zmiany zagospodarowania na zgodne z ustaleniami niniejszego planu,
 - c) niezgodnych z przeznaczeniem terenu tymczasowych obiektów usługowych i zagospodarowania terenu o charakterze sezonowym, na czas trwania imprez sportowych, kulturalnych lub handlowych,
 - d) zgodnych z przeznaczeniem terenu tymczasowych obiektów usługowych, gospodarczych i magazynowych oraz zagospodarowania terenu poza terenami zieleni objętej ochroną prawną (ZN i WS, ZN), na okres nie dłuższy niż 3 lata,
 - e) zapleczy budowy inwestycji, realizowanych zgodnie z ustaleniami niniejszego planu,
 - f) zagospodarowania tymczasowego dopuszczonego w ustaleniach szczegółowych, wynikającego z konieczności zastosowania rozwiązań przejściowych przy realizacji planu;
- 26) lokalizację nowego i przedłużenie lokalizacji istniejącego zagospodarowania tymczasowego dopuszczonego niniejszym planem warunkuje się łącznym spełnieniem wymogów:
- a) dostosowaniem zagospodarowania, a w szczególności standardu wykonania obiektów tymczasowych do krajobrazu i otaczającej zabudowy (m.in. rodzaj materiałów elewacyjnych),
 - b) nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz dla przeprowadzenia sieci inżynierskich,
 - c) możliwością likwidacji i doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego;
- 27) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz lokalizację nowych i przedłużania lokalizacji istniejących obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, takich jak budki telefoniczne, kioskowaty i wiaty przystankowe, kosze na śmieci, ławki parkowe, lampy, tradycyjne słupy ogłoszeniowe itp. pod warunkiem:
- a) dostosowania obiektów do istniejącego krajobrazu i otaczającej zabudowy,
 - b) brakiem kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
 - c) nie powodowaniem ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 28) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulicy, ciągu pieszego i/lub ścieżki rowerowej; zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych oraz kanałów wentylacji mechanicznej, żaluzji wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej nie wystającej poza lica budynków;
- 29) przy lokalizacji nowych obiektów użyteczności publicznej – w granicach działki budowlanej realizuje się odpowiednie do rodzaju obiektu i sposobu zagospodarowania terenu rozwiązania przestrzenne wynikające z przepisów obrony cywilnej;
- 30) ustalenia kompozycji i form zabudowy obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów gruntu wynikających z potrzeb:
 - a) istniejącego zagospodarowania tymczasowego,
 - b) nowego zagospodarowania tymczasowego,
 - c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

- 2) placów i dojazdów urządzonych tymczasowo (jako zagospodarowanie tymczasowe) nie uznaje się za dostęp do drogi publicznej dla terenów przyległych;
- 3) zakazuje się wydzielania działek po obrysie budynków bez wydzielenia terenu przynależnego i niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku, ustalenie nie dotyczy sytuacji wyznaczenia po obrysie budynku jednej z granic terenu przynależnego zabudowie istniejącej oraz w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej;
- 4) minimalną szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej, określoną w ustaleniach szczegółowych, ustala się wyłącznie dla działek budowlanych bezpośrednio przylegających do ulic i dróg wewnętrznych oznaczonych w planie, przy czym w przypadku działki przylegającej do kilku ulic lub dróg wewnętrznych; ustalenie dotyczy frontu przy ulicy lub drodze wskazanej w ustaleniach szczegółowych, albo w przypadku braku wskazania – co najmniej jednego frontu; nie uznaje się za działkę budowlaną działki gruntu stanowiącej wyłącznie dojazd do działek budowlanych nie przylegających frontem do ulic i dróg wewnętrznych; ustalenie obowiązuje z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 6;
- 5) przy wydzielaniu działek budowlanych przylegających frontem do ulic lub dróg wewnętrznych, oznaczony w ustaleniach szczegółowych kąt nachylenia nowych granic działek budowlanych dotyczy wyłącznie granic stykających się z linią rozgraniczającą ulicy lub drogi wewnętrznej;
- 6) oznaczone w ustaleniach szczegółowych zasady parcelacji nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych dla inżynierskich urządzeń sieciowych i obiektów inżynierskich;
- 7) określone w ustaleniach szczegółowych warunki parcelacji nie obowiązują przy wydzielaniu działek gruntu na przyłączenie do sąsiedniej posesji w celu umożliwienia prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynku lub urządzeń położonych na tej posesji lub umożliwienia jej racjonalnej zabudowy i poprawy warunków zagospodarowania (korekty podziałów własnościowych);
- 8) ustala się dostęp co najmniej publiczny do terenów w odległości do 5,0 m od linii brzegowej Jez. Dąbie i kanałów portu jachtowego oraz do terenów w dalszej odległości od akwenu - niezbędnych do kontynuacji przebiegu ścieżki spacerowej określonej w ust. 3 pkt 15;
- 9) na obszarach, gdzie nie ustala się zakazu wtórnych podziałów terenu, dopuszcza się wydzielenia geodezyjne m.in.: działek budowlanych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i rowerowych oraz korytarzy infrastruktury technicznej (inżynierskich sieci uzbrojenia terenu), działek budowlanych dla inżynierskich urządzeń sieciowych i obiektów inżynierskich, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 10;
- 10) na obszarze w granicach specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000, oznaczonych na rysunku planu, oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie dopuszcza się parcelację gruntów pod warunkiem braku negatywnego oddziaływania:
 - a) na siedliska przyrodnicze, gatunki zwierząt oraz ich siedliska, dla ochrony których wyznaczono i zaplanowano do wyznaczenia obszary Natura 2000,
 - b) na właściwy stan ochrony siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków zwierząt, objętych ochroną prawną, występujących na obszarze planu i w jego sąsiedztwie,o ile ustalenia szczegółowe nie zakazują wtórnych podziałów parcelacyjnych;
- 11) ustala się dostęp ogólny do powierzchniowych wód publicznych w odległości do 1,5 m od linii brzegowej oraz dostęp co najmniej publiczny do ścieżek spacerowych przebiegających wzdłuż linii brzegowej akwenu (z uwzględnieniem niezbędnych obejść zabudowy i urządzeń brzegowych); w odległości do 1,5 m od linii brzegowej zakazuje się uniemożliwiania i ograniczania przechodzenia przez ten obszar;
- 12) oznaczone na rysunku planu granice terenów elementarnych wyznaczają granice podziałów parcelacyjnych;

13) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta;

2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem zapewniać będą ulice:

a) D.D.3041.KD.Z (ciąg ulic: istniejącej i nowoprojektowanej ul. Przestrzennej) – połączenie z ul. Gdańską i ul. Goleniowską w rejonie ul. Lubczyńskiej;

b) D.D.3044.KD.L, D.D.3043.KD.L (ul. Zapomniana), D.D.3042.KD.L (ul. Jeziorna) – połączenie z osiedlem Dąbie;

3) realizację każdego nowego obiektu budowlanego, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, którą określa się na podstawie wymogów ustalonych na podstawie poniższych tabel:

a) wskaźniki liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

lp.	obiekt lub teren	jednostka obliczeniowa	wskaźnik liczby miejsc postojowych
1	2	3	4
1	budynki mieszkaniowe wielorodzinne i wbudowane lokale mieszkalne	1 mieszkanie	1
2	budynki mieszkaniowe jednorodzinne	1 mieszkanie	2
3	hotele, pensjonaty	10 miejsc hotelowych	5
4	obiekty rekreacyjno – sportowe i szkoleniowo - rekreacyjne	5 użytkowników jednocześnie	1
5	sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	100 m ² powierzchni sprzedaży	3
6	obiekty ekspozycyjno - handlowe	50 m ² powierzchni użytkowej*	1
7	restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	10 miejsc konsumpcyjnych	3
8	biura, urzędy, poczty, banki	100 m ² powierzchni sprzedaży	3
9	przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	1 gabinet	1
10	usługi w zakresie obsługi firm i klientów	100 m ² powierzchni sprzedaży	3
11	przystań żeglarska	2 miejsca do cumowania	1
12	przystań rybacka, baza rybacka	2 zatrudnionych**	1
13	obiekty wystawowe	10 użytkowników jednocześnie	1
14	stacja paliw dla jednostek pływających (z wyłączeniem stacji samoobsługowej)	2 zatrudnionych**	1
15	place składowe, magazyny (miejsca zimowania jednostek pływających)	2 zatrudnionych**	1
16	rzemiosło	50 m ² powierzchni użytkowej*	1
17	warsztaty pojazdów mechanicznych bez myjni samochodowych	1 stanowisko naprawcze	3
18	plaża, kąpielisko	nie określa się	miejsca postojowe realizuje się zgodnie z ustaleniami szczegółowymi
19	domki campingowe, pole namiotowe	1 obiekt	1

20	korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	2
21	hale sportowe, boiska (bez miejsc dla widzów)	100 m ² powierzchni hali/terenu	0,5
22	baseny pływackie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji	10 użytkowników jednocześnie	2

* 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

b) wskaźniki liczby miejsc postojowych dla rowerów:

l.p.	obiekt lub teren	jednostka obliczeniowa	wskaźnik liczby miejsc postojowych
1	2	3	4
1.	budynki mieszkaniowe wielorodzinne i wbudowane lokale mieszkalne	nie określa się	
2.	budynki mieszkaniowe jednorodzinne	nie określa się	
3.	hotele, pensjonaty	100 miejsc hotelowych	nie mniej niż 2
4.	obiekty rekreacyjno – sportowe i szkoleniowo - rekreacyjne	10 użytkowników jednocześnie	nie mniej niż 2
5.	sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	nie określa się	
6.	obiekty ekspozycyjno - handlowe	10 użytkowników jednocześnie	nie mniej niż 0,5
7.	restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	nie określa się	
8.	biura, urzędy, poczty, banki	100 m ² powierzchni użytkowej*	nie mniej niż 1
9.	przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	nie określa się	
10.	usługi w zakresie obsługi firm i klientów	100 m ² powierzchni użytkowej*	nie mniej niż 1
11.	przystań żeglarska	nie określa się	
12.	przystań rybacka, baza rybacka	nie określa się	
13.	obiekty wystawowe	10 użytkowników jednocześnie	nie mniej niż 0,5
14.	stacja paliw dla jednostek pływających (z wyłączeniem stacji samoobsługowych)	nie określa się	

* 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

uwaga: w przypadku, gdy wynik obliczeń miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, stosuje się zaokrąglenie ułamka do jedności: dla liczby mniejszej lub równej 0,5 – do 0, dla liczby większej od 0,5 – do 1;

4) rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się zapewnieniem dla przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia, a którą określa się na podstawie tabel zamieszczonych w § 6 ust. 5 pkt 3;

5) wymogi określone w pkt 3 nie obowiązują w przypadku:

a) adaptacji poddaszy na cele mieszkaniowe,

b) budowy, przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego, także tymczasowego wywołującego potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,

- c) użytkowania sezonowego np. letnie ogródki gastronomiczne;
- 6) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego na chodniku pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 7) przebiegi ścieżek rowerowych i ciągów pieszych, pokazane na rysunku planu, są przebiegami przybliżonymi; ustalenie lokalizacji ścieżki rowerowej w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy;
- 8) oprócz przebiegów ścieżek rowerowych wskazanych na rysunku planu dopuszcza się również prowadzenie ścieżek rowerowych w granicach innych terenów elementarnych z wyjątkiem terenów: D.D.3005.ZN, D.D.3021.ZP, D.D.3022.US,ZP, D.D.3033.ZN, D.D.3037.WS,ZN.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

- 1) linie rozgraniczające ulic, ciągów pieszych i pieszo - rowerowych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu z zastrzeżeniem pkt 12; przy budowie lub przebudowie ulic i ciągów pieszo - rowerowych o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu, dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia terenu w kanałach technologicznych;
- 2) drogi wewnętrzne wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego (poza terenami wymienionymi w pkt 1) wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu do obsługi danego terenu elementarnego z zastrzeżeniem pkt 12;
- 3) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zasilanej z istniejącej sieci wodociągowej Ø 200 mm w ul. Przestrzennej oraz poprzez magistralę wodociagową Ø 350 mm w ul. Gryfińskiej;
- 4) system wodociagowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej;
 - b) z uwzględnieniem zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych;
- 5) odprowadzanie ścieków sanitarnych istniejącym i projektowanym systemem grawitacyjno – tłocznej kanalizacji sanitarnej do kolektora sanitarnego Ø 0,9 m w ul. Przestrzennej i drodze D.D.3041.KD.Z;
- 6) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych istniejącą i projektowaną kanalizacją deszczową po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych do kanałów portowych, ciekłu Chęlszcząca, rz. Płoni i Jez. Dąbie, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 7) dla nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej i deszczowej w ulicach, odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód deszczowych do indywidualnych i lokalnych zbiorników bezodpływowych;
- 8) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia w ulicach: Przestrzennej, Gierczak i drodze D.D.3041.KD.Z;
- 9) zaopatrzenie w ciepło z ciepłowni rejonowej „Dąbska” poprzez istniejące i projektowane sieci ciepłne w ul. Gierczak, Przestrzennej i drogach: D.D.3047.KD.D, D.D.3048.KD.D, a także poprzez lokalne i indywidualne źródła ciepła;
- 10) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłne itp., o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska lub w dostosowaniu do warunków geologicznych zgodnie

z przepisami prawa geologicznego i górniczego; dopuszcza się budowę kogeneracyjnych lokalnych źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;

- 11) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 12) dopuszcza się realizację infrastruktury i sieci telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi; nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w planie nie dotyczą infrastruktury i sieci telekomunikacyjnej, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich prawidłowego funkcjonowania oraz eksploatacji;
- 13) obsługa telekomunikacyjna z infrastruktury i sieci telekomunikacyjnej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, rozbiórkę i budowę w nowej lokalizacji infrastruktury i sieci telekomunikacyjnej, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich prawidłowego funkcjonowania oraz eksploatacji;
- 14) w liniach rozgraniczających ulic, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych i pieszo – rowerowych dopuszcza się umieszczenie i prowadzenie kanałów technologicznych;
- 15) ustala się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach zlokalizowanych na poszczególnych posesjach a następnie wywożenia ich na składowisko odpadów stałych, sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 16) w liniach rozgraniczających ulic i placów dopuszcza się sytuowanie pojemników służących gromadzeniu odpadów stałych przeznaczonych do odzysku;
- 17) nowe i istniejące do przebudowy sieci inżynieryjne należy prowadzić jako podziemne;
- 18) dopuszcza się lokalizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących ustalone w planie funkcje;
- 19) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, ciepłota 2 x 80 mm, kanalizacja sanitarna 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m;
- 20) dopuszcza się przebudowę sieci infrastruktury technicznej poprzez zmianę przekrojów, przebiegów i budowę nowej sieci na odcinku przebudowywanej infrastruktury w granicach wydzielonego terenu elementarnego, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny D.D.3001.KS,ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych do obsługi terenów przybrzeżnych i zieleni urządzona;
- 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla rowerów.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w sąsiedztwie obszaru NATURA 2000, w tym siedliska bytowania zimorodka, występującego na obszarze terenu elementarnego D.D.3005.ZN, oznaczonych na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2; dopuszczone przedsięwzięcia nie mogą znacząco negatywnie oddziaływać na to siedlisko;
- 2) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) teren położony w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu; nową zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7 lit. b;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 20% powierzchni terenu elementarnego;

- 5) nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej; wycinkę pojedynczych drzew dopuszcza się w przypadku: cięć sanitarnych, cięć pielęgnacyjnych, wycinki drzew gatunków niepożądanych oraz kolizji z realizacją drogi parkingowej;
- 6) 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 zgodnie z pkt 7, ust. 3 pkt 2 oraz § 6 ust. 2 pkt 9;
- 7) nakazuje się wprowadzenie zwartej zieleni izolacyjnej z udziałem krzewów kolczastych od strony zabudowy mieszkaniowej przy ul. Przestrzennej 61 (budynek poza granicami planu), z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 9.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami kubaturowymi;
- 2) nasadzenia zieleni wysokiej dokonuje się pomiędzy miejscami parkingowymi oraz wzdłuż ul. Przestrzennej (odcinek ulicy poza granicami planu);
- 3) do czasu realizacji ulicy dojazdowej w terenie D.D.3050.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 5;
- 4) od strony ul. Przestrzennej (poza granicami planu) dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednej reklamy wolno stojącej o treści związanej z działalnością prowadzoną w terenach elementarnych: D.D.3002.U,UT i D.D.3003.U,UT, oraz jednego nośnika informacji turystycznej;
- 5) maksymalna wysokość reklam wolno stojących i nośników informacji turystycznej: 4,5 m od projektowanego poziomu terenu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się podziałów własnościowych;
- 2) ustala się ogólny dostęp do terenu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenu D.D.3050.KD.D;
- 2) w granicach parkingu dla samochodów osobowych ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych: 40; dopuszcza się realizację miejsc postojowych do obsługi terenów elementarnych: D.D.3002.U,UT, D.D.3003.U,UT oraz terenu znajdującego się pomiędzy Jez. Dąbie a posesjami zabudowy mieszkaniowej przy ul. Przestrzennej 59 i 61 (poza granicami planu), zgodnie z bilansem zapotrzebowania na miejsca postojowe w oparciu o odpowiednie wskaźniki ustalone w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenie D.D.3050.KD.D i/lub ul. Przestrzennej (poza granicami planu);
- 2) wody deszczowe odprowadzane z parkingu do kanalizacji deszczowej po podczyszczeniu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, rozbiórkę i budowę w nowej lokalizacji sieci gazowej średniego ciśnienia Ø 150 mm;
- 4) dopuszcza się realizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV.

§ 8. Teren elementarny D.D.3002.U,UT

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa (przystań rybacka) lub rekreacja i turystyka wodna (przystań wędkarska lub przystań dla jednostek pływających);
- 2) dopuszcza się lokalizację przystani rybackiej ograniczonej do: nabrzeża przystosowanego do cumowania rybackich jednostek pływających, zaplecza socjalnego i sprzętowego, suszarni sieci oraz usług towarzyszących związanych z przetwórstwem rybnym i handlem rybami;
- 3) dopuszcza się wprowadzenie usług uzupełniających z zakresu:
 - a) handel detaliczny w lokalu o powierzchni sprzedaży do 50,0 m²,
 - b) gastronomia,
 - c) specjalistyczna działalność nieprodukcyjna związana z obsługą rekreacji i turystyki w sąsiedztwie akwenów żeglownych,
 - d) wypożyczalnia lub przechowalnia sprzętu rekreacyjnego i turystycznego;
- 4) zakazuje się usług związanych ze sportami motorowo-wodnymi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony częściowo w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonych na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu w granicach obszaru NATURA 2000 oraz w strefie brzegowej obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;
- 2) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) teren położony w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu; nową zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dopuszcza się wycinkę istniejących zakrzewień pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia w sąsiedztwie terenu D.D.3050.KD.D drzew gatunków rodzimych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 6;
- 6) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących umocnień brzegowych wraz z możliwością zmiany przebiegu linii brzegowej Jez. Dąbie pod warunkiem:
 - a) prowadzenia prac w sposób nie wpływający znacząco negatywnie na właściwy stan ochrony siedlisk przyrodniczych występujących w granicach obszaru NATURA 2000 i siedlisk gatunków ptaków, dla ochrony których wyznaczono obszar NATURA 2000,
 - b) zachowania lub odtworzenia w strefie brzegowej naturalnych warunków dla rozwoju siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków ptaków, dla ochrony których wyznacza się obszar NATURA 2000, na odcinku o długości co najmniej 30,0 m od granicy terenu elementarnego D.D.3003.U,UT,
 - c) takiej realizacji pirsów i pomostów, aby nie ograniczać możliwości wykorzystania akwenu Jez. Dąbie przez ptaki.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni terenu elementarnego;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne do 9,5 m n.p.m.;
- 4) ustala się krycie budynków dachami stromymi za wyjątkiem budynków jednokondygnacyjnych, dla których dopuszcza się krycie dachami o innej geometrii niż dachy strome; w przypadku zastosowania dachu co najmniej dwu spadowego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połaci dachowych budynku;

- 5) nakazuje się umocnienie i przystosowanie nabrzeża od strony kanału do cumowania jednostek pływających;
- 6) od strony jeziora dopuszcza się realizację nabrzeża na odcinku o długości do 20,0 m (mierząc od zakończenia kanału), a na pozostałym odcinku - wyłącznie w postaci lekkiego nabrzeża bez funkcji postojowej dla jednostek pływających, pod warunkiem zastosowania technik ekoinżynierii, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 11;
- 7) zakazuje się wygradzania terenów w odległości do 5,0 m od linii brzegowej Jez. Dąbie; na pozostałym obszarze dopuszcza się wyгородzenie terenów pod warunkiem zastosowania ogrodzenia ażurowego z przepustami umożliwiającymi migrację zwierząt;
- 8) dopuszcza się realizację pomostów postojowych dla jednostek pływających o konstrukcji dostosowanej do okresowych wahań poziomu lustra wody w jeziorze, zgodnie z ust. 2 pkt 6;
- 9) na nabrzeżach i w odległości do 5,0 m od linii brzegu zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących, ustalenie nie dotyczy nośników informacji turystycznej o wysokości do 3,5 m oraz oznakowania nawigacyjnego; na pozostałym terenie maksymalna wysokość reklam wolno stojących i nośników informacji turystycznej: 3,5 m.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) dopuszcza się wydzielenie maksymalnie dwóch działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 10;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 800 m² ;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy D.D.3050.KD.D zawarty w przedziale: od 80° do 90°;
- 4) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 28,0 m; zakazuje się wydzielenia działki budowlanej nie przylegającej frontem do ulicy;
- 5) ustala się dostęp co najmniej publiczny do brzegu Jez. Dąbie;
- 6) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalenia gruntów.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenów: D.D.3050.KD.D i/ lub D.D.3051.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5; dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych na parkingu w terenie elementarnym D.D.3001.KS,ZP.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenie D.D.3050.KD.D i/lub w ul.Przestrzennej (poza granicami planu).

§ 9. Teren elementarny D.D.3003.U,UT

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług sportu i rekreacji lub turystyki wodnej (przystań dla małych jednostek pływających i sprzętu pływającego, przystań wędkarska, ośrodek szkoleniowo-rekreacyjny, baza turystyki krajoznawczej – miejsce spotkań turystycznych);
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług uzupełniających z zakresu:
 - a) wypożyczalnia lub przechowalnia sprzętu rekreacyjnego i turystycznego z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 8;

- b) specjalistyczna działalność nieprodukcyjna związana z obsługą rekreacji i turystyki w sąsiedztwie akwenów żeglownych,
 - c) proekologiczna działalność naukowa i oświatowo-dydaktyczna (np. obserwacja ptaków);
- 3) zakazuje się usług związanych ze sportami motorowo-wodnymi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony częściowo w granicach obszaru NATURA 2000 oraz przy granicy siedliska bytowania zimorodka, występującego na obszarze terenu elementarnego D.D.3005.ZN, oznaczonych na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2, ponadto dopuszczone przedsięwzięcia nie mogą znacząco negatywnie oddziaływać na ww. siedlisko;
- 2) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) teren położony w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu; nową zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dopuszcza się wycinkę istniejących zakrzewień pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia drzew gatunków rodzimych zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 6;
- 6) zakazuje się umocnienia brzegu jeziora za wyjątkiem odcinka o maksymalnej długości 5,0 m, połączonego z pomostem oraz przystosowanego do wyciągania na brzeg sprzętu pływającego; wzdłuż nie umocnionej części linii brzegowej zakazuje się działań pogarszających warunki rozwoju roślinności wodnej specyficznej dla strefy brzegowej, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 2;
- 7) w rejonie pomostu dopuszcza się niezbędną zmianę linii brzegowej Jez. Dąbie, wyłącznie w obrębie umocnień brzegowych;
- 8) awaryjne naprawy sprzętu rekreacyjnego i turystycznego dopuszcza się wyłącznie poza obszarem Natura 2000.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) w granicach obszaru zabudowy w północno-wschodniej części terenu elementarnego (wyznaczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy) dopuszcza się realizację kubaturowych obiektów budowlanych wyłącznie o charakterze tymczasowym;
- 4) nakazuje się realizację co najmniej:
 - a) w północno-wschodniej części terenu elementarnego: miejsca odpoczynku i spotkań turystów w formie np. siedzisk z zadaszeniem wokół kręgu na ognisko, stanowisk obserwacyjnych dzikich ptaków,
 - b) w południowo-zachodniej części terenu elementarnego: obiektu gastronomicznego z szaletem publicznym, przy czym dopuszcza się umiejscowienie obu funkcji w jednym budynku lub w dwóch dobudowanych do siebie,
 - c) wiaty na sprzęt pływający i magazynu na sprzęt turystyczny poza obszarem NATURA 2000;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy lokalizowanej w północno-wschodniej części terenu elementarnego: 1 kondygnacja nadziemna do 7,5 m n.p.m., maksymalna wysokość zabudowy lokalizowanej w południowo zachodniej części terenu elementarnego: 2 kondygnacje nadziemne do 9,5 m n.p.m.;
- 6) ustala się krycie budynków dachami stromymi za wyjątkiem budynków jednokondygnacyjnych, dla których dopuszcza się krycie dachami o innej geometrii niż dachy strome; w przypadku zastosowania

dachu co najmniej dwu spadowego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połaci dachowych budynku;

- 7) zakazuje się wygradzania terenów w odległości do 5,0 m od linii brzegowej Jez. Dąbie; na pozostałym obszarze dopuszcza się wyгородzenie terenów pod warunkiem zastosowania ogrodzenia ażurowego z przepustami umożliwiającymi migrację zwierząt;
- 8) dopuszcza się realizację wyłącznie jednego pomostu przystosowanego do cumowania sprzętu pływającego połączonego z umocnionym nabrzeżem, o konstrukcji dostosowanej do okresowych wahań poziomu lustra wody w jeziorze z zastosowaniem technik ekoinżynierii, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 11;
- 9) realizację nowej zabudowy kubaturowej dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o parametrach zgodnych z ust. 4;
- 10) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; ustalenie nie dotyczy oznakowania nawigacyjnego oraz usytuowanego przy granicy z terenem D.D.3051.KD.D jednego nośnika informacji turystycznej albo o tematyce edukacyjno-przyrodniczej - o wysokości do 3,5 m i powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 2,0 m².

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) dopuszcza się wydzielenie maksymalnie dwóch działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 10;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 1200 m² ;
- 3) kąt położenia nowej granicy działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy D.D.3051.KD.D zawarty w przedziale: od 45° do 90° albo w stosunku do linii brzegowej Jez. Dąbie: 90°;
- 4) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 12,0 m; zakazuje się wydzielenia działki budowlanej nie przylegającej frontem do ulicy;
- 5) ustala się dostęp co najmniej publiczny do terenu, brzegu Jez. Dąbie i pomostu;
- 6) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalenia gruntów.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenu D.D.3051.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5; dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych na parkingu w terenie elementarnym D.D.3001.KS,ZP.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3050.KD.D, D.D.3051.KD.D, D.D.3004.KP i/lub ul. Przestrzennej.

§ 10. Teren elementarny D.D.3004.KP

1. Ustalenia funkcjonalne:

ciąg pieszy.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w granicach obszaru NATURA 2000 oraz przy granicy siedliska bytowania zimorodka, występującego na obszarze terenu elementarnego D.D.3005.ZN, oznaczonych na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2, ponadto dopuszczone przedsięwzięcia nie mogą znacząco negatywnie oddziaływać na ww. siedlisko;

- 2) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) teren położony w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu; zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7 lit. b;
- 4) nakazuje się zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej;
- 5) dopuszcza się wycinkę istniejących zakrzewień pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia wzdłuż granicy z terenem D.D.3005.ZN żywopłotu z krzewów gatunków rodzimych zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 6, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1;
- 6) zakazuje się instalacji oświetlenia terenu.

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

- 1) zagospodarowanie terenu dostosowuje się do wymagań zapewnienia kontynuacji ciągu pieszego w terenie elementarnym D.D.3005.ZN;
- 2) zakazuje się realizacji obiektów małej architektury za wyjątkiem elementów niezbędnych do realizacji wejścia na wyższy poziom ciągu pieszego w terenie elementarnym D.D.3005.ZN;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe wyłącznie zgodnie z przeznaczeniem terenu określonym w ust. 1;
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam i wolno stojących nośników informacji turystycznej; ustalenie nie dotyczy jednego nośnika informacji o tematyce edukacyjno-przyrodniczej o wysokości do 3,5 m i powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 2,0 m².

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się podziałów własnościowych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 5,0 do 9,25 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się dostęp ogólny do terenu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

ustala ciąg pieszy o minimalnej szerokości: 3,5 m, stanowiący kontynuację szlaku edukacji ekologicznej w terenie elementarnym D.D.3005.ZN.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

dopuszcza się realizację sieci inżynierskich.

§ 11. Teren elementarny D.D.3005.ZN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń naturalna objęta ochroną prawną (obszar występowania priorytetowego siedliska przyrodniczego oraz siedlisk chronionych gatunków ptaków i zwierząt);
- 2) ustala się objęcie terenu ochroną prawną jako Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Ujście Płoni”.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w granicach obszaru NATURA 2000, oznaczonych na rysunku planu:
 - a) w granicach terenu elementarnego występują: priorytetowe siedliska lasu łęgowego o kodzie 91EO, siedlisko bytowania zimorodka, siedlisko bytowania gąsiorka, siedlisko bytowania błotniaka stawowego, siedlisko bytowania bobra,
 - b) przy granicy: siedlisko bytowania zimorodka, występujące na obszarze terenu elementarnego D.D.3038.WS,ZN,
 - c) w sąsiedztwie: siedlisko bytowania gąsiorka, występujące na obszarze terenu elementarnego D.D.3021.ZP,

oznaczonych na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2; w szczególności dopuszczone przedsięwzięcia nie mogą znacząco negatywnie oddziaływać na ww. siedliska;

- 2) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) zakazuje się likwidacji stawów, trzcinowisk i szuwarów oraz wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem:
 - a) likwidacji stanowisk roślinności gatunków niepożądanych,
 - b) niezbędnej wycinki na potrzeby ochrony przeciwpowodziowej, w tym w celu umożliwienia dostępu do brzegu rzeki;
- 4) teren położony w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu; zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7 lit. a;
- 5) zakazuje się zmiany naturalnego przebiegu linii brzegowej Jez. Dąbie i rz. Płoni;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 99 % terenu elementarnego;
- 7) przy zmianie zagospodarowania terenu dopuszczonej w ust. 3 pkt 2 zakazuje się naruszania systemów korzeniowych drzew.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami kubaturowymi;
- 2) zakazuje się zmiany zagospodarowania terenu za wyjątkiem realizacji:
 - a) szlaku edukacji ekologicznej – ciągu pieszego w formie kładki na słupach (pomostu) – nadwieszanej nad terenem porośniętym roślinnością naturalną, o przybliżonym schemacie głównego przebiegu oznaczonym na rysunku planu,
 - b) terenowych ścieżek pieszych o maksymalnej szerokości: 1,5 m, w tym wzdłuż rzeki i brzegu jeziora w rejonie ujścia rz. Płoni, o przebiegu najmniej ingerującym w środowisko biotyczne,
 - c) otwarć widokowych w miejscach naturalnej ekspozycji stawów oraz panoramy Jez. Dąbie wraz z terenami przybrzeżnymi,
 - d) stanowisk obserwacyjnych ptactwa,
 - e) ażurowego ogrodzenia terenu z przepustami umożliwiającymi migracje zwierząt – od strony ul. Przestrzennej (poza granicami planu);
- 3) ustala się urządzenie 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 ulicy D.D.3044.KD.L do punktu widokowego;
- 4) ścieżki piesze realizuje się jako gruntowe o nawierzchni utwardzonej przepuszczalnej lub w formie pomostów drewnianych;
- 5) stanowiska obserwacyjne ptactwa sytuuje się w pobliżu ciągów pieszych i ścieżek pieszych;
- 6) dopuszcza się dostosowanie brzegu jeziora przy jednym z punktów widokowych do krótkotrwałego postoju sportowych jednostek pływających (np. poprzez realizację pomostu);
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam i wolno stojących nośników informacji turystycznej; ustalenie nie dotyczy nośników informacji o tematyce edukacyjno-przyrodniczej oraz oznakowania nawigacyjnego (w bezpośrednim sąsiedztwie akwenu).

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się podziałów własnościowych z wyjątkiem związanych z wydzieleniem szlaku edukacji ekologicznej, o którym mowa w ust. 3 pkt 2 lit. a, z zastrzeżeniem z § 6 ust. 4 pkt 10;

- 2) 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 2;
- 3) dopuszcza się scalenia gruntów i korekty podziałów własnościowych.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

obsługa z terenów: D.D.3044.KD.L i/lub D.D.3050.KD.D, D.D.3051.KD.D oraz ciągu pieszego w terenie D.D.3004.KP.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

zakazuje się lokalizacji obiektów i sieci inżynieryjnych;

§ 12. Teren elementarny D.D.3006.KPS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków sanitarnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) teren położony w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu; nową zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7 lit. b;
- 3) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 90% powierzchni terenu elementarnego.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem niekubaturowych obiektów małej architektury;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 3) zakazuje się lokalizacji reklam.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się podziałów własnościowych.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu z ul. Przestrzennej (poza granicami planu);
- 2) ustala się realizację jednego miejsca postojowego do obsługi przepompowni ścieków sanitarnych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

nakazuje się realizację przepompowni ścieków sanitarnych.

§ 13. Teren elementarny D.D.3007.UT,MW

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług turystyki, usług hotelowych i pensjonatowych, z dopuszczeniem wprowadzenia lokali mieszkalnych (apartamenty mieszkaniowe);
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług uzupełniających z zakresu:
 - a) rekreacja i sport,
 - b) opieka zdrowotna i wypoczynek,
 - c) kultura i oświata,

- d) specjalistyczna działalność nieprodukcyjna związana z obsługą rekreacji i turystyki w sąsiedztwie obszarów przyrody chronionej,
 - e) gastronomia,
 - f) handel w lokalach o powierzchni sprzedaży do 100 m², z wyłączeniem sprzedaży paliw i gazu do pojazdów mechanicznych,
 - g) obsługa firm i klientów, z wyłączeniem warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej;
- 3) w granicach działki budowlanej ustala się maksymalny udział powierzchni całkowitej lokali mieszkalnych: 50% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków z wyłączeniem zespołów garażowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony przy granicy obszaru NATURA 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;
- 2) zabudowa i zmiana zagospodarowania nie może zakłócać naturalnych warunków gruntowo-wodnych istniejących na obszarze sąsiedniego terenu elementarnego D.D.3005.ZN (obszar NATURA 2000);
- 3) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 4) teren położony w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu; nową zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7 lit. b;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dopuszcza się wycinkę istniejącego drzewostanu i zakrzewień pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 6;
- 7) ustala się oddzielenie terenu od terenu elementarnego D.D.3005.ZN gęstym żywopłotem lub zwartym ciągiem zakrzewień z udziałem krzewów kolczastych, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 9;
- 8) dopuszcza się zmianę ukształtowania i podwyższenie terenu;
- 9) zagospodarowanie terenu kształtuje się 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) z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 9.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) zabudowę kształtuje się w formie zamknięcia kompozycyjnego widoków terenów: D.D.3041.KD.Z (ul. Przestrzenna), D.D.3044.KD.L, oraz sąsiadujących ulic poza granicami planu (ul. Przestrzenna, ul. Lotnicza), z otwarciem widokowym w kierunku Jez. Dąbie oraz 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 (ulice poza granicami planu) oraz od strony terenu elementarnego D.D.3044.KD.L,
 - b) harmonijnej elewacji zespołu zabudowy od strony ciągów pieszych w terenie elementarnym D.D.3005.ZN,
 - c) harmonijnej panoramy widzianej od strony Jez. Dąbie;
- 5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni terenu elementarnego;

- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne do 16,5 m n.p.m., przy czym w miejscu usytuowania otwarcia widokowego dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy do 5 kondygnacji nadziemnych do 19,5 m n.p.m.;
- 7) dopuszcza się krycie budynków dachami stromymi lub dachami o innej geometrii niż dachy strome; w przypadku zastosowania dachu co najmniej dwu spadowego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połączeń dachowych budynku;
- 8) zakazuje się sytuowania lokali mieszkalnych w parterach budynków od strony terenu elementarnego D.D.3044.KD.L i ul. Przestrzennej (poza granicami planu); dopuszcza się wprowadzenie lokali mieszkalnych powyżej parteru zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 12;
- 9) dla lokali mieszkalnych ustala się minimalny poziom posadzki na wysokości 2,5 m n.p.m.;
- 10) garaże sytuuje się w formie zespołów wbudowanych lub dobudowanych do budynków usługowo-mieszkalnych, pod warunkiem użytkowego wykorzystania powierzchni stropu garaży jako plac komunikacyjny, rekreacyjny lub parking;
- 11) zakazuje się realizacji stacji transformatorowej w formie obiektu wolno stojącego;
- 12) realizację nowej zabudowy kubaturowej dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o parametrach zgodnych z ust. 4;
- 13) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących, ustalenie nie dotyczy nośników informacji turystycznej o wysokości do 4,5 m.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) nowe działki budowlane wydziela się zgodnie z § 6 ust. 4 pkt 10;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 2000 m² ;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ul. Przestrzennej (poza granicami planu) i pasa drogowego ulicy w terenie elementarnym D.D.3044.KD.L zawarty w przedziale: od 65° do 90°;
- 4) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej wzdłuż terenu elementarnego D.D.3044.KD.L: 35,0 m; zakazuje się wydzielenia działki budowlanej nie przylegającej frontem do ulicy;
- 5) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalenia gruntów.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenu D.D.3044.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenie D.D.3044.KD.L i/lub ul. Przestrzennej (poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się realizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 11.

§ 14. Teren elementarny D.D.3008.MW,U,ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: apartamentowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami oraz zielenią urządzoną;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług wyłącznie z zakresu:

- a) rekreacja i turystyka,
 - b) usługi hotelowe i pensjonatowe,
 - c) opieka zdrowotna i wypoczynek,
 - d) kultura i oświata,
 - e) specjalistyczna działalność nieprodukcyjna związana z obsługą rekreacji i turystyki w sąsiedztwie obszarów przyrody chronionej,
 - f) gastronomia,
 - g) handel w lokalach o powierzchni sprzedaży do 50,0 m², z wyłączeniem sprzedaży paliw i gazu do pojazdów mechanicznych,
 - h) obsługa firm i klientów, z wyłączeniem warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej;
- 3) w granicach działki budowlanej ustala się minimalny udział powierzchni całkowitej lokali usługowych: 10% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków z wyłączeniem zespołów garażowych;
- 4) w granicach terenu elementarnego ustala się lokalizację stacji transformatorowej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony przy granicy obszaru NATURA 2000, w tym siedliska bytowania bobra występującego na obszarze terenu elementarnego D.D.3005.ZN, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2, ponadto planowane przedsięwzięcia nie mogą znacząco negatywnie oddziaływać na ww. siedlisko;
- 2) warunkiem zmiany zagospodarowania terenu jest zachowanie naturalnych warunków gruntowo-wodnych istniejących na obszarze sąsiedniego terenu elementarnego D.D.3005.ZN (obszar NATURA 2000);
- 3) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 4) teren położony w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu; nową zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7 lit. b;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dopuszcza się wycinkę istniejącego drzewostanu i zakrzewień pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 6;
- 7) dopuszcza się zmianę ukształtowania i podwyższenie terenu;
- 8) nakazuje się ukształtowanie powiązań ekologicznych pomiędzy rz. Płonią a obszarem zieleni naturalnej objętej ochroną prawną w terenie D.D.3005.ZN i Jez. Dąbie; powierzchnie biologicznie czynne zachowuje się w pasach pomiędzy zespołami zabudowy – promieniście względem terenu elementarnego D.D.3038.WS,ZN (rz. Płonia) i jako kontynuacja pasów zieleni pomiędzy zabudową w terenie D.D.3011.MW,U,ZP;
- 9) ustala się oddzielenie terenu od terenu elementarnego D.D.3005.ZN gęstym żywopłotem lub zwartym ciągiem zakrzewień z udziałem krzewów kolczastych, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 9.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) zabudowę kształtuje się w formie zamknięcia kompozycyjnego widoków z ciągów pieszych w terenie elementarnym D.D.3005.ZN, z otwarciem widokowym w kierunku Jez. Dąbie oraz kościoła

parafialnego pw. Niepokalanego Poczęcia NMP w Dąbiu, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;

4) ustala się dostosowanie formy zabudowy do wymogów ukształtowania:

- a) harmonijnej elewacji zespołu zabudowy od strony terenu elementarnego D.D.3044.KD.L,
- b) harmonijnej elewacji zespołu zabudowy od strony ciągów pieszych w terenie elementarnym D.D.3005.ZN,
- c) harmonijnej panoramy widzianej od strony Jez. Dąbie;

5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni terenu elementarnego;

6) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne do 14,0 m n.p.m., przy czym w miejscu usytuowania otwarcia widokowego dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych do 16,5 m n.p.m., z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 8;

7) dopuszcza się krycie budynków dachami stromymi lub dachami o innej geometrii niż dachy strome; w przypadku zastosowania dachu co najmniej dwu spadowego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połaci dachowych budynku;

8) zabudowę realizuje się w zespołach o zróżnicowanej wysokości, usytuowanych pomiędzy ciągami zieleni kształtowanymi promieniście względem terenu elementarnego D.D.3038.WS,ZN (rz. Płonia) – na przedłużeniu ciągów zieleni urządzonej w terenie elementarnym D.D.3011.MW,U,ZP;

9) zakazuje się sytuowania lokali mieszkalnych w parterach budynków od strony terenu elementarnego D.D.3044.KD.L;

10) dla lokali mieszkalnych ustala się minimalny poziom posadzki na wysokości 2,5 m n.p.m.;

11) garaże sytuuje się w formie zespołów wbudowanych lub dobudowanych do budynków usługowo-mieszkalnych, pod warunkiem użytkowego wykorzystania powierzchni stropu garaży jako plac komunikacyjny, rekreacyjny lub parking;

12) zagospodarowanie terenu i kompozycję zespołu zieleni kształtuje się zgodnie z ust. 2 pkt 8;

13) realizację nowej zabudowy kubaturowej dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o parametrach zgodnych z ust. 4;

14) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących, ustalenie nie dotyczy nośników informacji turystycznej o wysokości do 3,5 m.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

1) nowe działki budowlane wydziela się zgodnie z § 6 ust. 4 pkt 10;

2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 3000 m² ;

3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy w terenie elementarnym D.D.3044.KD.L zawarty w przedziale: od 85° do 90°;

4) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej wzdłuż terenu elementarnego D.D.3044.KD.L: 35,0 m; zakazuje się wydzielenia działki budowlanej nie przylegającej frontem do ulicy;

5) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalenia gruntów.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa z terenu D.D.3044.KD.L;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenie D.D.3044.KD.L;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, rozbiórkę i budowę w nowej lokalizacji kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV lub przełożenie w teren D.D.3044.KD.L;
- 3) dopuszcza się realizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV.

§ 15. Teren elementarny D.D.3009.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: apartamentowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;
 - a) rekreacja i turystyka,
 - b) usługi hotelowe i pensjonatowe,
 - c) opieka zdrowotna i wypoczynek,
 - d) kultura i oświata,
 - e) specjalistyczna działalność nieprodukcyjna związana z obsługą rekreacji i turystyki w sąsiedztwie obszarów przyrody chronionej,
 - f) gastronomia,
 - g) handel w lokalach o powierzchni sprzedaży do 50,0 m² , z wyłączeniem sprzedaży paliw i gazu do pojazdów mechanicznych,
 - h) obsługa firm i klientów, z wyłączeniem warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej;
- 2) w granicach działki budowlanej ustala się minimalny udział powierzchni całkowitej lokali usługowych: 20% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków z wyłączeniem zespołów garażowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) teren położony w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu; nową zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7 lit. b;
- 4) dopuszcza się wycinkę istniejącego drzewostanu i zakrzewień pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 9;
- 5) dopuszcza się zmianę ukształtowania i podwyższenie terenu;
- 6) zagospodarowanie terenu kształtuje się 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) z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 9;
- 7) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) zabudowę kształtuje się w formie zamknięcia kompozycyjnego widoku od strony ciągu pieszego w terenie elementarnym D.D.3005.ZN, z otwarciem widokowym w kierunku Jez. Dąbie, na zakole rz. Płoni oraz w kierunku kościoła parafialnego pw. Niepokalanego Poczęcia NMP w Dąbiu, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;

- 3) nakazuje się dostosowanie formy zespołu zabudowy do wymogów ukształtowania harmonijnej elewacji od strony terenu D.D.3041.KD.Z (ul. Przestrzenna);
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni terenu elementarnego;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) lokalizowanej w sąsiedztwie terenu elementarnego D.D.3044.KD.L: 4 kondygnacje nadziemne do 16,5 m n.p.m., przy czym w miejscu usytuowania otwarcia widokowego dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy do 5 kondygnacji nadziemnych do 19,5 m n.p.m.,
 - b) lokalizowanej w sąsiedztwie terenu elementarnego D.D.3010.U,MW: 3 kondygnacje nadziemne do 14,5 m n.p.m.;
- 6) dopuszcza się krycie budynków dachami stromymi lub dachami o innej geometrii niż dachy strome; w przypadku zastosowania dachu co najmniej dwu spadowego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połaci dachowych budynku;
- 7) zespoły zabudowy realizuje się w układach ograniczających wewnętrzne place publiczne;
- 8) zakazuje się sytuowania lokali mieszkalnych w parterach budynków od strony terenów elementarnych: D.D.3041.KD.Z (ul. Przestrzenna) i D.D.3044.KD.L; dopuszcza się wprowadzenie lokali mieszkalnych powyżej parteru zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 12;
- 9) dla lokali mieszkalnych ustala się minimalny poziom posadzki na wysokości 2,5 m n.p.m.;
- 10) lokale usługowe sytuje się przede wszystkim w sąsiedztwie terenu elementarnego D.D.3041.KD.Z - w parterach budynków lokalizowanych w pierzei ul. Przestrzennej;
- 11) garaże sytuje się w formie zespołów wbudowanych lub dobudowanych do budynków usługowo-mieszkalnych pod warunkiem użytkowego wykorzystania powierzchni stropu garaży jako plac komunikacyjny, rekreacyjny lub parking; dopuszcza się realizację garaży wielopoziomowych jako obiekty wolno stojące;
- 12) w pierzejach ulic w terenach: D.D.3041.KD.Z i D.D.3044.KD.L oraz ul. Przestrzennej (poza granicami planu) zakazuje się realizacji stacji transformatorowej w formie obiektu wolno stojącego;
- 13) realizację nowej zabudowy kubaturowej dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o parametrach zgodnych z ust. 4;
- 14) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i nośników informacji turystycznej w odległości do 100,0 m od granicy strefy A ochrony konserwatorskiej, o przebiegu oznaczonym na rysunku planu; maksymalna wysokość reklam wolno stojących na pozostałym obszarze i nośników informacji turystycznej: 4,5 m.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 3500 m² ;
- 2) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ul. Przestrzennej zawarty w przedziale: od 85° do 90°, w stosunku do pasa drogowego ulicy w terenie elementarnym D.D.3044.KD.L zawarty w przedziale: od 65° do 90°;
- 3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 35,0 m; zakazuje się wydzielenia działki budowlanej nie przylegającej frontem do ulicy lub drogi wewnętrznej;
- 4) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalenia gruntów.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenów:: D.D.3044.KD.L i/lub D.D.3052.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3041.KD.Z (ul. Przestrzenna), D.D.3044.KD.L, D.D.3052.KDW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, rozbiórkę sieci gazowej średniego ciśnienia Ø 200 mm i przełożenie w teren D.D.3041.KD.Z;
- 3) dopuszcza się realizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 12.

§ 16. Teren elementarny D.D.3010.U,MW

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem wprowadzenia lokali mieszkalnych (apartamenty mieszkaniowe);
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług wyłącznie z zakresu:
 - a) rekreacja i turystyka,
 - b) usługi hotelowe i pensjonatowe,
 - c) kultura i oświata,
 - d) gastronomia,
 - e) usługi hotelowe i pensjonatowe,
 - f) specjalistyczna działalność nieprodukcyjna związana z obsługą rekreacji i turystyki w sąsiedztwie obszarów przyrody chronionej,
 - g) handel w lokalach o powierzchni sprzedaży do 100 m²,
 - h) obsługa firm i klientów, z wyłączeniem warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej,
 - i) zgodnych z pkt 2;
- 3) dopuszcza się funkcjonowanie istniejącego zakładu produkcyjnego stolarki okiennej i drzwiowej do czasu jego likwidacji wraz z likwidacją istniejących budynków lub ich przebudową zgodną z ust. 2 i 3, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 pkt 24;
- 4) po zmianie funkcji terenu zgodnej z pkt 1 i 2, na części terenu przylegającej do rz. Płoni dopuszcza się lokalizację przystani rybackiej ograniczonej do: nabrzeża przystosowanego do cumowania rybackich jednostek pływających, zaplecza socjalnego i suszarni sieci, usług towarzyszących wraz z możliwością organizacji czasowego targu rybnego;
- 5) w granicach działki budowlanej ustala się maksymalny udział powierzchni całkowitej lokali mieszkalnych: 30% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków z wyłączeniem zespołów garażowych i istniejącej zabudowy produkcyjno-usługowej niezgodnej z ust. 2 i 3.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) teren położony w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu; nową zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7;
- 4) zakazuje się sytuowania nowej zabudowy i nasadzeń drzew i krzewów w odległości do 5,0 m od brzegu rzeki;
- 5) dopuszcza się wycinkę istniejącego drzewostanu i zakrzewień pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 9, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 8;

- 6) dopuszcza się umocnienie brzegu rz. Płoni z możliwością zmiany przebiegu linii brzegowej pod warunkiem prowadzenia prac w sposób nie powodujący negatywnych zmian stanu odcinka rzeki znajdującego się w granicach obszaru NATURA 2000, oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 11.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtuje się ze szczególnym uwzględnieniem zamknięcia kompozycyjnego widoku z ulicy D.D.3049.KD.D (ul. Przybrzeżna) i od strony zakola rz. Płoni;
- 3) ustala się dostosowanie formy zabudowy do wymogów ukształtowania harmonijnej elewacji zespołu zabudowy od strony ul. Przestrzennej i rz. Płoni;
- 4) zabudowę i zagospodarowanie terenu dostosowuje się do ukształtowania niezakłóconego widoku na rz. Płonię i pierzeję ul. Przybrzeżnej;
- 5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni terenu elementarnego;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne do 14,5 m n.p.m.;
- 7) w pierzei ul. Przestrzennej i wzdłuż brzegu rzeki nową zabudowę kryje się dachami stromymi o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych w budynku;
- 8) poza pierzeją ul. Przestrzennej i pierzeją nowej zabudowy wzdłuż brzegu rzeki dopuszcza się krycie budynków dachami stromymi lub dachami o innej geometrii niż dachy strome; w przypadku zastosowania dachu co najmniej dwu spadowego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połaci dachowych budynku;
- 9) dla lokali mieszkalnych ustala się minimalny poziom posadzki na wysokości 2,5 m n.p.m.;
- 10) ustala się przebudowę i rozbudowę istniejących umocnień brzegowych, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 6; nabrzeże przystosowuje się do cumowania sportowych i rybackich małych jednostek pływających, przy jednoczesnym umożliwieniu bezpiecznego ruchu pieszego na koronie nabrzeża;
- 11) na nabrzeżu dopuszcza się usytuowanie stanowisk zaopatrzenia jednostek pływających w energię elektryczną i wodę;
- 12) zabudowę usługową i lokale usługowe sytuje się co najmniej od strony ul. Przestrzennej i rz. Płoni;
- 13) garaże sytuje się w formie zespołów wbudowanych lub dobudowanych do budynków usługowo-mieszkalnych, pod warunkiem użytkowego wykorzystania powierzchni stropu garaży jako plac komunikacyjny, rekreacyjny lub parking, przy czym zakazuje się sytuowania garaży widocznych od strony ul. Przestrzennej lub rz. Płoni;
- 14) ustala się przebieg ścieżki pieszej łączącej teren elementarny D.D.3052.KDW z terenem D.D.3011.MW,U,ZP wzdłuż brzegu rz. Płoni, o minimalnej szerokości: 3,5 m, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 5;
- 15) w pierzei ul. Przestrzennej w terenie D.D.3041.KD.Z, zakazuje się realizacji stacji transformatorowej w formie obiektu wolno stojącego;
- 16) realizację nowej zabudowy kubaturowej dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o parametrach zgodnych z ust. 4;
- 17) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; ustalenie nie dotyczy oznakowania nawigacyjnego (wzdłuż brzegu rzeki) oraz lokalizowanych w odległości powyżej 5,0 m od linii brzegu i nie przesłaniających obiektów zabytkowych (przy ul. Przybrzeżnej) nośników informacji turystycznej o wysokości do 2,0 m i powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 1,0 m².

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 3500 m² ;
- 2) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ul. Przestrzennej lub brzegu rz. Płoni zawarty w przedziale: od 80° do 90°;
- 3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 35,0 m; dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej nie przylegającej frontem do ulicy;
- 4) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalenia gruntów;
- 5) ustala się dostęp co najmniej publiczny do ścieżki pieszej zgodnej z ust. 3 pkt 14, oraz brzegu rz. Płoni – na całej długości ścieżki pieszej i niezabudowanego nabrzeża przy moście nad rz. Płonią.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenu D.D.3044.KD.L poprzez drogę wewnętrzną D.D.3052.KDW;
- 2) do czasu przebudowy ulicy Przestrzennej dopuszcza się obsługę terenu poprzez istniejący zjazd;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3041.KD.Z, D.D.3052.KDW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, rozbiórkę sieci gazowej średniego ciśnienia Ø 200 mm i przełożenie w teren D.D.3041.KD.Z;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, rozbiórkę i budowę w nowej lokalizacji sieci inżynierskich wraz z inżynierskimi urządzeniami sieciowymi;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, rozbiórkę i budowę w nowej lokalizacji każdej ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych linią kablową 15 kV, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 15.

§ 17. Teren elementarny D.D.3011.MW,U,ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: apartamentowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami oraz zieleni urządzona;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług wyłącznie z zakresu:
 - a) rekreacja i turystyka,
 - b) usługi hotelowe i pensjonatowe,
 - c) opieka zdrowotna i wypoczynek,
 - d) kultura i oświata,
 - e) specjalistyczna działalność nieprodukcyjna związana z obsługą rekreacji i turystyki w sąsiedztwie obszarów przyrody chronionej,
 - f) gastronomia,
 - g) handel w lokalach o powierzchni sprzedaży do 50,0 m² , z wyłączeniem sprzedaży paliw i gazu do pojazdów mechanicznych,
 - h) obsługa firm i klientów, z wyłączeniem warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej;
- 3) w granicach działki budowlanej ustala się minimalny udział powierzchni całkowitej lokali usługowych: 10% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków z wyłączeniem zespołów garażowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w sąsiedztwie obszaru NATURA 2000, w tym priorytetowego siedliska lasu łęgowego o kodzie 91EO i siedliska bytowania bobra, występujących na obszarze terenu elementarnego D.D.3005.ZN oraz przy granicy siedliska bytowania zimorodka występującego na obszarze terenu elementarnego D.D.3038.WS,ZN, oznaczonych na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2, ponadto planowane przedsięwzięcia nie mogą znacząco negatywnie oddziaływać na ww. siedliska;
- 2) warunkiem zmiany zagospodarowania terenu jest zachowanie naturalnych warunków gruntowo-wodnych istniejących na obszarze terenu elementarnego D.D.3005.ZN (obszar NATURA 2000);
- 3) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 4) teren położony w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu; nową zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) zakazuje się sytuowania nowej zabudowy i nasadzeń drzew i krzewów w odległości do 5,0 m od brzegu rzeki;
- 7) dopuszcza się wycinkę istniejącego drzewostanu i zakrzewień pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 6;
- 8) dopuszcza się zmianę ukształtowania i podwyższenie terenu;
- 9) nakazuje się ukształtowanie powiązań ekologicznych pomiędzy rz. Płonią a obszarem zieleni naturalnej objętej ochroną prawną w terenie D.D.3005.ZN; powierzchnie terenu biologicznie czynne zachowuje się w pasach pomiędzy zespołami zabudowy – promieniście względem terenu elementarnego D.D.3038.WS,ZN (rz. Płonia) i jako kontynuacja pasów zieleni pomiędzy zabudową w terenie D.D.3008.MW,U,ZP;
- 10) dopuszcza się umocnienie brzegu rz. Płoni z możliwością zmiany przebiegu linii brzegowej pod warunkiem prowadzenia prac w sposób nie powodujący negatywnych zmian stanu odcinka rzeki znajdującego się w granicach obszaru NATURA 2000, oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 11.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtuje się ze szczególnym uwzględnieniem zamknięć kompozycyjnych widoków z ulic: D.D.3043.KD.L (ul. Zapomniana), D.D.3044.KD.L i szlaku edukacji ekologicznej w terenie elementarnym D.D.3005.ZN; zamknięcia kompozycyjne kształtuje się wraz z otwarciami widokowymi w kierunku Jez. Dąbie, zakola i ujścia rz. Płoni oraz w kierunku kościoła parafialnego pw. Niepokalanego Poczęcia NMP w Dąbiu, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 4) ustala się dostosowanie formy zabudowy do wymogów ukształtowania harmonijnej:
 - a) elewacji zespołu zabudowy od strony rz. Płoni,
 - b) harmonijnej elewacji zespołu zabudowy od strony terenu elementarnego D.D.3044.KD.L,
 - c) panoramy widzianej od strony Jez. Dąbie;
- 5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni terenu elementarnego;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne do 14,5 m n.p.m., przy czym w miejscu usytuowania otwarcia widokowych dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych do 16,5 m n.p.m., z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 8;

- 7) dopuszcza się krycie budynków dachami stromymi lub dachami o innej geometrii niż dachy strome; w przypadku zastosowania dachu co najmniej dwu spadowego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połaci dachowych budynku;
- 8) zabudowę realizuje się w zespołach o zróżnicowanej wysokości, usytuowanych pomiędzy ciągami zieleni kształtowanymi promieniście względem terenu elementarnego D.D.3038.WS,ZN (rz. Płonia) oraz na przedłużeniu ciągów zieleni urządzonej w terenie elementarnym D.D.3008.MW,U,ZP;
- 9) dla lokali mieszkalnych ustala się minimalny poziom posadzki na wysokości 2,5 m n.p.m.;
- 10) garaże sytuuje się w formie zespołów wbudowanych lub dobudowanych do budynków usługowo-mieszkalnych, pod warunkiem użytkowego wykorzystania powierzchni stropu garaży jako plac komunikacyjny, rekreacyjny lub parking;
- 11) dopuszcza się budowę i przebudowę umocnień brzegowych, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 10; nabrzeże przystosowuje się do cumowania małych jednostek pływających i sprzętu pływającego, przy jednoczesnym umożliwieniu bezpiecznego ruchu pieszego na koronie nabrzeża;
- 12) dopuszcza się realizację pomostów postojowych dla sprzętu pływającego i małych jednostek pływających o konstrukcji dostosowanej do okresowych wahań poziomu lustra wody w rzece, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1;
- 13) zagospodarowanie terenu i kompozycję zespołu zieleni kształtuje się zgodnie z ust. 2 pkt 9;
- 14) w pierzei ulicy w terenie D.D.3044.KD.L zakazuje się realizacji stacji transformatorowej w formie obiektu wolno stojącego;
- 15) realizację nowej zabudowy kubaturowej dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o parametrach zgodnych z ust. 4;
- 16) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących, ustalenie nie dotyczy oznakowania nawigacyjnego (wzdłuż brzegu rzeki) oraz nośników informacji turystycznej o wysokości do 2,0 m i powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 1,0 m².

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 3500 m² ;
- 2) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy w terenie elementarnym D.D.3044.KD.L i brzegu rz. Płoni zawarty w przedziale: od 80° do 90°;
- 3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 35,0 m;
- 4) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalenia gruntów;
- 5) ustala się dostęp co najmniej publiczny do rz. Płoni – w odległości do co najmniej 5,0 m od brzegu rzeki.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenów: D.D.3044.KD.L i/lub D.D.3052.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3044.KD.L, D.D.3052.KDW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, rozbiórkę i budowę w nowej lokalizacji kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV;
- 3) dopuszcza się realizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 14.

§ 18. Teren elementarny D.D.3012.KPS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków sanitarnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w sąsiedztwie obszaru NATURA 2000, w tym priorytetowego siedliska lasu łęgowego o kodzie 91EO i siedliska bytowania bobra, występujących na obszarze terenu elementarnego D.D.3005.ZN oraz przy granicy siedliska bytowania zimorodka, występującego na obszarze terenu elementarnego D.D.3038.WS,ZN, oznaczonych na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2, ponadto planowane przedsięwzięcia nie mogą znacząco negatywnie oddziaływać na ww. siedliska
- 2) teren położony w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu; nową zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7;
- 3) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 90% powierzchni terenu elementarnego.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem niekubaturowych obiektów małej architektury;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;
- 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam; ustalenie nie dotyczy jednego nośnika informacji turystycznej o wysokości do 4,5 m.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wtórnych podziałów terenu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

obsługa z terenu D.D.3044.KD.L.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

nakazuje się realizację przepompowni ścieków sanitarnych.

§ 19. Teren elementarny D.D.3013.KPS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków sanitarnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w sąsiedztwie obszaru NATURA 2000, w tym siedliska bytowania gąsiorka, występującego na obszarze terenu elementarnego D.D.3021.ZP oraz siedliska bytowania zimorodka, występującego na obszarze terenu elementarnego D.D.3038.WS,ZN, oznaczonych na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2, ponadto planowane przedsięwzięcia nie mogą znacząco negatywnie oddziaływać na to siedlisko;
- 2) teren położony w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu; nową zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7;
- 3) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 90% powierzchni terenu elementarnego.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem niekubaturowych obiektów małej architektury;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;
- 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam; ustalenie nie dotyczy jednego nośnika informacji turystycznej o wysokości do 4,5 m.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się podziałów własnościowych.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

obsługa z terenu D.D.3043.KD.L.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

nakazuje się realizację przepompowni ścieków sanitarnych.

§ 20. Teren elementarny D.D.3014.U,MW,ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem wprowadzenia lokali mieszkalnych (apartamenty mieszkaniowe) oraz zieleń urządzone;
- 2) dopuszcza się lokalizację portu rybackiego ograniczonego do: nabrzeża przystosowanego do cumowania rybackich jednostek pływających, zaplecza socjalnego i suszarni sieci, usług towarzyszących wraz z targiem rybnym;
- 3) dopuszcza się wprowadzenie usług z zakresu:
 - a) rekreacja i turystyka,
 - b) gastronomia,
 - c) usługi hotelowe i pensjonatowe,
 - d) handel w lokalach o powierzchni sprzedaży do 50 m², z wyłączeniem sprzedaży paliw i gazu do pojazdów mechanicznych,
 - e) specjalistyczna działalność nieprodukcyjna związana z obsługą rekreacji i turystyki, wykorzystująca dostęp do akwenów żeglownych,
 - f) obsługa firm i klientów, z wyłączeniem warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej;
- 4) w granicach działki budowlanej ustala się maksymalny udział powierzchni całkowitej lokali mieszkalnych: 50% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków z wyłączeniem zespołów garażowych;
- 5) ustala się wprowadzenie komunikacji pieszej i rowerowej w postaci ciągów pieszych, ścieżki rowerowej i placów publicznych, zgodnie z ust. 3 pkt 5 i 21;
- 6) ustala się lokalizację stacji transformatorowej, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 19.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w sąsiedztwie obszaru NATURA 2000, w tym siedliska bytowania gąsiorka, występującego na obszarze terenu elementarnego D.D.3021.ZP oraz przy granicy siedliska bytowania zimorodka, występującego na obszarze terenu elementarnego D.D.3038.WS,ZN, oznaczonych na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2, ponadto planowane przedsięwzięcia nie mogą znacząco negatywnie oddziaływać na ww. siedliska;

- 2) warunkiem zmiany zagospodarowania terenu jest zachowanie naturalnych warunków gruntowo-wodnych istniejących na obszarze terenu elementarnego D.D.3021.ZP (obszar NATURA 2000);
- 3) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 4) teren położony w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu; nową zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni terenu elementarnego;
- 6) zakazuje się sytuowania nowej zabudowy i nasadzeń drzew i krzewów w odległości do 5,0 m od brzegu rzeki;
- 7) dopuszcza się wycinkę istniejącego drzewostanu i zakrzewień pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 6;
- 8) dopuszcza się zmianę ukształtowania i podwyższenie terenu;
- 9) nakazuje się ukształtowanie powiązań ekologicznych pomiędzy ramionami zakola rz. Płoni oraz tą rzeką a obszarem NATURA 2000, oznaczonym na rysunku planu;
- 10) nakazuje się umocnienie nabrzeży wzdłuż północnej granicy terenu elementarnego oraz dopuszcza się umocnienie brzegu rz. Płoni wzdłuż południowej granicy terenu elementarnego wraz ze zmianą przebiegu linii brzegowej - pod warunkiem zastosowania technik ekoinżynierii oraz prowadzenia prac w sposób nie powodujący negatywnych zmian stanu odcinka rzeki znajdującego się w granicach obszaru NATURA 2000, oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 11;
- 11) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtuje się ze szczególnym uwzględnieniem zamknięć kompozycyjnych widoków:
 - a) wzdłuż rz. Płoni z ul. Przybrzeżnej i od strony ulic: Przestrzennej, Emilii Gierczak,
 - b) od strony placów publicznych oraz ciągu pieszego i ścieżki rowerowej w terenie D.D.3019.KPR,ZP;
- 4) ustala się dostosowanie formy zabudowy do wymogów ukształtowania harmonijnej elewacji zespołu zabudowy wzdłuż ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu (ul. Grójecka) i od strony rz. Płoni;
- 5) ustala się wykształcenie zespołu placów publicznych w rejonie:
 - a) skrzyżowania ul. Przybrzeżnej z ciągiem pieszym (ul. Grójecka),
 - b) odcinka ciągu pieszego (ul. Grójecka) przylegającego do rz. Płoni,
 - c) na zakolu rz. Płoni – przylegający do nabrzeża,o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu oraz ciągu pieszego o przebiegu zgodnym z przebiegiem ul. Grójeckiej;
- 6) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni terenu elementarnego;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne do 16,5 m n.p.m.;
- 8) dopuszcza się krycie budynków dachami stromymi lub dachami o innej geometrii niż dachy strome; w przypadku zastosowania dachu co najmniej dwu spadowego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połaci dachowych budynku;

- 9) nakazuje się łączne zakomponowanie i harmonijne połączenie: ciągu pieszego i ścieżki rowerowej oraz przejść pieszych (otwartych lub zadaszonych) i placów publicznych; zespoły zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej realizuje się w układach obudowujących przestrzenie publiczne (place, ciągi komunikacyjne) z otwarciami widokowymi na rzekę i charakterystyczne elementy kompozycji przestrzennej - w oparciu o wspólną i całościową koncepcję o spójnej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, zgodnie z pkt 5 i 21;
- 10) dla lokali mieszkalnych ustala się minimalny poziom posadzki na wysokości 2,5 m n.p.m.;
- 11) ustala się przebudowę i rozbudowę istniejących umocnień brzegowych, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1; nabrzeża przystosowuje się do cumowania sportowych i rybackich małych jednostek pływających, przy jednoczesnym umożliwieniu bezpiecznego ruchu pieszego na koronie nabrzeża;
- 12) na nabrzeżach dopuszcza się usytuowanie stanowisk zaopatrzenia jednostek pływających w energię elektryczną i wodę;
- 13) dopuszcza się realizację pomostów postojowych dla małych jednostek pływających, o konstrukcji dostosowanej do okresowych wahań poziomu lustra wody w rzece;
- 14) zabudowę usługową i lokale usługowe sytuuje się od strony rz. Płoni, placu publicznego (zespołu placów) i ciągu pieszego (ul. Grójecka);
- 15) garaże sytuuje się w formie zespołów wbudowanych lub dobudowanych do budynków usługowo-mieszkalnych, pod warunkiem użytkowego wykorzystania powierzchni stropu garaży jako plac komunikacyjny, rekreacyjny lub parking;
- 16) do czasu lokalizacji przystani rybackiej w terenie elementarnym D.D.3002.U,UT i w jego sąsiedztwie (poza granicami planu) lub w terenie elementarnym D.D.3010.U,MW lub poza granicami planu, dopuszcza się użytkowanie istniejącej zabudowy tymczasowej i zagospodarowania terenu niezbędnych do funkcjonowania przystani rybackiej;
- 17) maksymalna wysokość zabudowy tymczasowej: 1 kondygnacja i 5,5 m n.p.m.;
- 18) wzdłuż zachodniej i południowej granicy terenu elementarnego oraz wzdłuż brzegu rzeki w sąsiedztwie ul. Grójeckiej, ustala się wprowadzenie zieleni urządzonej w formie zespołów zieleni o kompozycji dostosowanej do wymogów ukształtowania harmonijnej elewacji wzdłuż rz. Płoni, zgodnie z ust. 2 pkt 9;
- 19) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej:
- a) jako wbudowanej albo dobudowanej do budynku usługowego lub usługowo-mieszkaniowego,
 - b) w formie obiektu wolno stojącego - wyłącznie poza zespołami zabudowy sytuowanej w oparciu o obowiązujące linie zabudowy wzdłuż ciągu pieszego i ścieżki rowerowej (w ul. Grójeckiej) oraz jako obudowę placów publicznych;
- 20) realizację nowej zabudowy kubaturowej o charakterze stałym dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o parametrach zgodnych z ust. 4, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 21) ustala się przebieg ciągu pieszego i ścieżki rowerowej, oznaczony na rysunku planu zgodnie z historycznym przebiegiem ul. Grójeckiej, stanowiący kontynuację przebiegu ciągu pieszego w terenie D.D.3022.US,ZP oraz ciągu pieszego i ścieżki rowerowej w terenie D.D.3049.DD.D (ul. Przybrzeżna), oraz połączenie przejściami pieszymi placów publicznych między sobą (w tym z nabrzeżem rz. Płoni);
- 22) do czasu realizacji ulicy lokalnej wraz z przeprawą mostową nad rz. Płonią w terenie elementarnym D.D.3044.KD.L, dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu w postaci placu manewrowego na zakończeniu ulicy lokalnej w terenie D.D.3043.KD.L oraz parkingu w rejonie usytuowania placu publicznego zgodnie z pkt 5 lit. b;

- 23) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących, ustalenie nie dotyczy lokalizowanych poza przebiegiem ciągu pieszego i ścieżki rowerowej (zgodnie z historycznym przebiegiem ul. Grójeckiej) nośników informacji turystycznej o wysokości do 2,0 m i powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 1,0 m² ;
- 24) na części terenu ustala się strefę A ochrony konserwatorskiej, o granicach oznaczonych na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 1000 m² ;
- 2) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ul. Przestrzennej i brzegu rz. Płoni zawarty w przedziale: od 80° do 90°;
- 3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej:
- a) w zabudowie wolnostojącej: 35,0 m,
 - b) w zabudowie zwartej: 15,0 m;
- dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej nie przylegającej frontem do ulicy;
- 4) ustala się dostęp ogólny do ciągu pieszego i ścieżki rowerowej (ul. Grójecka), placu publicznego (zespołu placów) i nabrzeży, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 5;
- 5) w przypadku tymczasowej lokalizacji przystani rybackiej ustala się dostęp co najmniej publiczny do terenu przystani wraz z nabrzeżem;
- 6) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalenia gruntów.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenów: D.D.3043.KD.L (ul. Zapomniana) i/lub D.D.3049.KD.D (ul. Przybrzeżna);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;
- 3) w ul. Grójeckiej nakazuje się realizację:
- a) ciągu pieszego o minimalnej szerokości: 2,0 m,
 - b) ścieżki rowerowej o minimalnej szerokości: 2,5 m.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3043.KD.L, D.D.3049.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, rozbiórkę sieci gazowej średniego ciśnienia Ø 200 mm i przełożenie w teren D.D.3041.KD.Z;
- 3) nakazuje się realizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV.

§ 21. Teren elementarny D.D.3015.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem wprowadzenia usług;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług wyłącznie z zakresu:
- a) handel detaliczny w lokalach o powierzchni sprzedaży do 50 m² , z wyłączeniem sprzedaży paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów mechanicznych,
 - b) usługi pensjonatowe,

- c) specjalistyczna działalność nieprodukcyjna związana z obsługą rekreacji i turystyki, wykorzystująca dostęp do akwenów żeglownych,
 - d) gastronomia (np. pub, kawiarnia, cukiernia, bar bistro, pizzeria itp.),
 - e) obsługa firm i klientów, z wyłączeniem warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej;
- 3) dopuszcza się adaptacje lokali mieszkalnych lub ich części na lokale usługowe, adaptacje istniejącej zabudowy gospodarczej na cele usługowe, realizacje nowych obiektów mieszkalno-usługowych lub usługowych zgodnie z ust. 3 pkt 7 i 8, oraz realizacje nowych obiektów usługowych poza pierzejami ulic;
- 4) dopuszcza się funkcjonowanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej przy ul. Przybrzeżnej 7.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50%;
- 2) na działkach budowlanych, na których udział terenu biologicznie czynnego jest w dniu uchwalenia planu mniejszy niż 50% i w przypadkach braku możliwości jego powiększenia dopuszcza się jednorazowo pomniejszenie udziału terenu biologicznie czynnego ustalonego w pkt 1 – wyłącznie w zakresie niezbędnym do poprawy stanu technicznego zabudowy lub standardu wyposażenia terenu, lecz nie więcej niż o 5 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) teren położony w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu; nową zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7 lit. b;
- 4) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej;
- 5) nową zabudowę w pierzei ul. Emilii Gierczak realizuje się z zastosowaniem rozwiązań technicznych eliminujących przekroczenie dopuszczalnego poziomu dźwięku w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 6) zagospodarowanie terenu kształtuje się w sposób minimalizujący rozprzestrzenianie się uciążliwości od komunikacyjnych;
- 7) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) ustala się ochronę zabytków przy ul. Emilii Gierczak 54, 58 i 59 oraz przy ul. Przybrzeżnej 1, 2, 5, 8 i 9, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu; obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 14;
- 4) w pierzei ul. Przybrzeżnej oraz i ul. Emilii Gierczak nową zabudowę uzupełniającą dostosowuje się do wymagań ukształtowania harmonijnej pierzei ulicy oraz uczytelnienia istniejącej zabudowy zabytkowej;
- 5) nową zabudowę dobudowaną do budynku przy ul. E. Gierczak 58 realizuje się w formie zamknięcia kompozycyjnego widoków z terenów: D.D.3041.KD.Z (ul. E. Gierczak), D.D.3043.KD.L (ul. Zapomniana), D.D.3048.KD.D (ul. Pokładowa) i ul. E. Gierczak (odcinek ulicy poza granicami planu);
- 6) zakazuje się rozbudowy budynków 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 parteru budynku przy ul. Przybrzeżnej 1 w pierzei ul. E. Gierczak;
- 7) ustala się uzupełnienie pierzei:

- a) ul. Emilii Gierczak nową zabudową dobudowaną do budynku przy ul. E. Gierczak 58 - o charakterze zabudowy zabytkowej 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 parteru budynku przy ul. Przybrzeżnej 1 wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, pod warunkiem zrealizowania 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 E. Gierczak ustala się wprowadzenie lokali usługowych co najmniej w parterach nowych budynków mieszkalnych; realizację lokali mieszkalnych w nowym budynku przy ul. Emilii Gierczak dopuszcza się wyłącznie powyżej parteru i zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 12;
- 10) dopuszcza się adaptację parterów istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowań gospodarczych na lokale usługowe, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) w parterach budynków frontowych przy ul. Przybrzeżnej i ul. E. Gierczak dopuszcza się przebudowę lokali usługowych lub przebudowę i adaptację lokali mieszkalnych na cele usługowe pod warunkiem:
- a) w elewacji kontynuuje się rozwiązania właściwe dla specyfiki kompozycji elewacji całego budynku w jej pierwotnej formule tzn. nawiązuje się do: 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 parteru kompozycję elewacji tworzy się w sposób jednorodny na całej jej szerokości tzn. przy realizacji kolejnego lokalu usługowego stosuje się rozwiązania architektoniczne już istniejące pod warunkiem, że spełniają one wymagania pkt 3 (jednorodność kompozycji dotyczy także sztyldów, które traktuje się jak detal architektoniczny);
- 12) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych w drugiej linii zabudowy;
- 13) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 14) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 3 kondygnacje nadziemne do 15,0 m, w przypadku budynków krytych dachami stromymi - ostatnia kondygnacja użytkowa w stromym dachu;
- 15) maksymalna wysokość obiektów gospodarczych i garaży: 5,5 m;
- 16) nowe budynki kryte dachami stromymi; dla dobudowanej parterowej części budynku przy ul. Przybrzeżnej 1 (zgodnie z pkt 8 lit. a), obiektów gospodarczych i garaży oraz zabudowy tymczasowej dopuszcza się zastosowanie dachów o innej geometrii niż dachy strome;
- 17) nowe budynki lokalizowane w pierzei ulicy 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 poprzecznych względem ul. Przybrzeżnej i ul. Emilii Gierczak poprzez realizację stałych ogrodzeń lub wprowadzenie elementów małej architektury oraz zieleni średniowysokiej;
- 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;
- 20) w budynkach o zachowanej historycznej formie dachu adaptację poddaszy warunkuje się nie naruszeniem kompozycji obiektu, przy czym w połaciach dachów stromych od strony ulicy dodatkowe okna realizuje się wyłącznie jako połaciowe, istniejącym lukarnom okiennym nadaje się wystrój zewnętrzny 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 pod warunkiem opracowania koncepcji graficznej ustalającej zasady wymiany stolarki na całej elewacji budynku i zgodnie z tymi zasadami;
- 22) 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 nie wystających poza lico budynku;
- 23) dopuszcza się wprowadzenie usług do budynków mieszkalnych jako lokale wbudowane lub obiekty dobudowane oraz realizację obiektów usługowych w formie budynków wolno stojących poza pierzeją ul. Przybrzeżnej;
- 24) zabudowę w pierzei ul. Przybrzeżnej oraz ul. E. Gierczak realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych;
- 25) teren objęty strefą A ochrony konserwatorskiej, o granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 26) zakazuje się lokalizacji reklam i nośników informacji turystycznej; ustalenie nie dotyczy reklam wbudowanych w obiekty nie będące zabytkami;
- 27) obiekty gospodarcze do rozbiórki, oznaczone na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) ustala się schemat podziałów parcelacyjnych;
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 420 m² ;
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 10,0 m, za wyjątkiem frontu działki przy ul. Przybrzeżnej 6, o minimalnej szerokości: 8,0 m; zakazuje się wydzielenia nowej działki budowlanej nie przylegającej frontem do ulicy;
- 4) kąty położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ul. Przybrzeżnej i ul. Emilii Gierczak zawarte w przedziale: od 85° do 90°;
- 5) w granicach posesji przy ul. Przybrzeżnej 2 i 3 - w pasie terenu o szerokości 5,0 m wzdłuż granicy z posesją przy ul. Emilii Gierczak 59, umożliwia się przejazd i przejście od drogi wewnętrznej D.D.3053.KDW do zaplecza posesji przy ul. Przybrzeżnej 1 i 2;
- 6) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalenia gruntów.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenów: D.D.3043.KD.L (ul. Zapomniana) i/lub D.D.3049.KD.D (ul. Przybrzeżna), z zastrzeżeniem pkt 3;

- 2) do czasu przebudowy ul. Przestrzennej dopuszcza się obsługę z terenu D.D.3041.KD.Z wyłącznie poprzez istniejący zjazd;
- 3) obsługa posesji przy ul. E. Gierczak 58 i 59 z terenu D.D.3043.KD.L (ul. Zapomniana) poprzez drogę wewnętrzną D.D.3053.KDW;
- 4) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3015.MW,U, D.D.3041.KD.Z, D.D.3043.KD.L, D.D.3049.KD.D, D.D.3053.KDW.

§ 22. Teren elementarny D.D.3016.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z dopuszczeniem wprowadzenia usług;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług wyłącznie z zakresu:
 - a) rekreacja i turystyka,
 - b) usługi pensjonatowe,
 - c) nieuciążliwe rzemiosło usługowe (z wyłączeniem warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej) i artystyczne,
 - d) handel detaliczny w lokalach o powierzchni sprzedaży do 50 m², z wyłączeniem sprzedaży paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów mechanicznych,
 - e) specjalistyczna działalność nieprodukcyjna związana z obsługą rekreacji i turystyki w sąsiedztwie akwenów żeglownych,
 - f) gastronomia (np. pub, kawiarnia, cukiernia, pizzeria itp.),
 - g) obsługa firm i klientów, z wyłączeniem warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w sąsiedztwie obszaru NATURA 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 50%;
- 3) teren położony w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu; nową zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7 lit. b;
- 4) zachowanie w maksymalnym stopniu zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem terenu;
- 5) 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: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) na jednej działce budowlanej ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkaniowego albo mieszkalno-usługowego, wraz z przeznaczonymi na potrzeby mieszkańców budynkami garażowymi, gospodarczymi i rekreacyjnymi;

- 4) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku; ustalenie dotyczy realizacji nowej zabudowy i przebudowy zabudowy istniejącej;
- 5) dopuszcza się wprowadzenie usług wyłącznie jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkaniowego;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne do 9,5 m, przy czym druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu;
- 7) budynki kryte dachami stromymi; dla obiektów gospodarczych i garaży dopuszcza się zastosowanie dachów o innej geometrii niż dachy strome;
- 8) nowe budynki lokalizowane w pierzei ul. Zapomnianej (nowy przebieg) kryje się dachami stromymi o kalenicy głównych połaci dachowych prostopadłej do kierunku nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej od strony ww. ulicy;
- 9) realizację nowej zabudowy kubaturowej dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o parametrach zgodnych z ust. 4;
- 10) teren objęty strefą A ochrony konserwatorskiej, o granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 11) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; ustalenie nie dotyczy nośników informacji turystycznej o wysokości do 2,0 m i powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 1,0 m² ;
- 12) obiekty gospodarcze do rozbiórki, oznaczone na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) nowe działki budowlane wydziela się pod warunkiem, że przylegają frontem do ulicy;
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 600 m² ;
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 24,0 m; zakazuje się wydzielenia działki budowlanej nie przylegającej frontem do ulicy;
- 4) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy D.D.3043.KD.L (ul. Zapomniana) zawarty w przedziale: od 85° do 90°;
- 5) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalenia gruntów.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenów: D.D.3043.KD.L (ul. Zapomniana) i/lub D.D.3049.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3043.KD.L, D.D.3049.KD.D, D.D.3053.KDW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, rozbiórkę napowietrznej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV oraz budowę jako sieć kablową w terenie D.D.3043.KD.L.

§ 23. Teren elementarny D.D.3017.U,MN,ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem wprowadzenia lokali mieszkalnych (apartamenty mieszkaniowe) i zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług wyłącznie z zakresu:

- a) handel detaliczny w lokalach o powierzchni sprzedaży do 50 m², z wyłączeniem sprzedaży paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów mechanicznych,
 - b) usługi hotelowe i pensjonatowe,
 - c) sport i rekreacja,
 - d) oświata i wychowanie,
 - e) opieka zdrowotna i opieka społeczna,
 - f) kultura i rozrywka,
 - g) gastronomia,
 - h) specjalistyczna działalność nieprodukcyjna związana z obsługą rekreacji i turystyki w sąsiedztwie akwenów żeglownych,
 - i) obsługa firm i klientów, z wyłączeniem warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej;
- 3) dopuszcza się wprowadzenie pojedynczych lokali mieszkalnych wbudowanych w obiekty usługowe lub jako odrębne budynki mieszkaniowe jednorodzinne (np. dla właściciela obiektu usługowego) dobudowane do budynków usługowych lub wolno stojące (z usługami lub bez usług) pod warunkiem:
- a) ograniczenia ilości lokali mieszkalnych do maksymalnie dwóch na jednej działce budowlanej oraz ograniczenia łącznej powierzchni całkowitej lokali mieszkalnych do 30% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich obiektów usługowych w granicach działki budowlanej,
 - b) ograniczenia ilości budynków jednorodzinnych: maksymalnie jeden na jednej działce budowlanej o przeznaczeniu zgodnym z pkt 2;
- 4) ustala się lokalizację stacji transformatorowej, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 10.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony częściowo w granicach obszaru NATURA 2000, oznaczonych na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu w granicach obszaru NATURA 2000 obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;
- 2) zakazuje się pogarszania warunków gruntowo-wodnych w granicach obszaru NATURA 2000;
- 3) w granicach obszaru NATURA 2000 zakazuje się wycinki istniejącego drzewostanu za wyjątkiem cieć sanitarnych; na pozostałym obszarze nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu drzew i krzewów nie kolidujących z projektowaną zabudową;
- 4) teren położony w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu, nową zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7 lit. b;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej:
 - a) w granicach obszaru NATURA 2000 - 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) na pozostałym terenie - 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dopuszcza się wycinkę istniejącego drzewostanu i zakrzewień pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych (z udziałem gatunków kolczastych), zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 9;
- 7) ustala się oddzielenie terenu od terenu elementarnego D.D.3019.KPR,ZP gęstym żywopłotem, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 9;
- 8) nakazuje się ukształtowanie powiązań ekologicznych z terenem elementarnym D.D.3021.ZP;
- 9) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 10) w granicach obszaru NATURA 2000 zakazuje się podpiwniczenia budynków;

11) w granicach obszaru NATURA 2000 przy fundamentowaniu budynków zakazuje się stosowania płyt fundamentowych (budynki posadawia się np. na palach).

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 3) ustala się dostosowanie form zabudowy do wymogów ukształtowania harmonijnych elewacji zespołu zabudowy od strony ulic: D.D.3043.KD.L (ul. Zapomniana), D.D.3048.KD.D (ul. Pokładowa) oraz ciągu pieszego i ścieżki rowerowej w terenie D.D.3019.KPR,ZP;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni terenu elementarnego;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne do 9,5 m n.p.m.;
- 6) budynki lokalizowane w pierzei ul. Zapomnianej kryje się dachami stromymi, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w budynku; poza pierzeją ul. Zapomnianej budynki kryje się dachami płaskimi, przy czym w strefach wejściowych oraz dla budynków gospodarczych, wiat i zadaszeń dopuszcza się zastosowanie innych form przekrycia z wyłączeniem dachów stromych;
- 7) dla lokali mieszkalnych ustala się minimalny poziom posadzki na wysokości 2,5 m n.p.m.;
- 8) zagospodarowanie terenu i kompozycję zespołu zieleni kształtuje się zgodnie z ust. 2 pkt 7 i 8;
- 9) garaże sytuuje się w formie zespołów wbudowanych lub dobudowanych do budynków usługowo-mieszkalnych pod warunkiem użytkowego wykorzystania powierzchni stropu garaży jako plac komunikacyjny, rekreacyjny lub parking;
- 10) w granicach obszaru NATURA 2000 realizację stacji transformatorowej dopuszcza się wyłącznie jako wbudowanej albo dobudowanej do obiektu usługowego lub usługowo-mieszkalniowego;
- 11) realizację nowej zabudowy kubaturowej dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o parametrach zgodnych z ust. 4;
- 12) w granicach obszaru NATURA 2000 oraz poza obszarem NATURA 2000 w odległości do 50 m od terenu elementarnego D.D.3019.KPR,ZP zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; maksymalna wysokość reklam wolno stojących lokalizowanych na pozostałym terenie i nośników informacji turystycznej: 5,5 m od projektowanego poziomu terenu; maksymalna powierzchnia reklamy wbudowanej - 6,0 m².

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) nowe działki budowlane wydziela się zgodnie z § 6 ust. 4 pkt 10;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 3500 m², z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) przy działce budowlanej o przeznaczeniu zgodnym z ust. 1 pkt 2 dopuszcza się wydzielenie jednej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - o powierzchni od 600 m² do 800 m² oraz nie przylegającej frontem do ulicy;
- 4) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy D.D.3043.KD.L (ul. Zapomniana) albo ulicy D.D.3048.KD.D (ul. Pokładowa) zawarty w przedziale: od 85° do 90°;
- 5) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 35,0 m;
- 6) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalenia gruntów;
- 7) ustala się dostęp co najmniej publiczny do terenu od strony ciągu pieszego i ścieżki rowerowej w terenie elementarnym D.D.3019.KPR,ZP.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa z terenów: D.D.3043.KD.L (ul. Zapomniana) i/lub D.D.3048.KD.D (ul. Pokładowa);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3043.KD.L, D.D.3048.KD.D, D.D.3019.KPR,ZP;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, rozbiórkę sieci gazowej średniego ciśnienia Ø 200 mm i przełożenie w teren D.D.3041.KD.Z;

3) poza obszarem NATURA 2000 nakazuje się realizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV;

4) w granicach obszaru NATURA 2000 dopuszcza się realizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV.

§ 24. Teren elementarny D.D.3018.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z dopuszczeniem wprowadzenia usług;

2) dopuszcza się wprowadzenie usług wyłącznie z zakresu:

a) rekreacja i turystyka,

b) usługi pensjonatowe,

c) nieuciążliwe rzemiosło usługowe (z wyłączeniem warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej) i artystyczne,

d) handel detaliczny w lokalach o powierzchni sprzedaży do 50 m², z wyłączeniem sprzedaży paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów mechanicznych,

e) specjalistyczna działalność nieprodukcyjna związana z obsługą rekreacji i turystyki w sąsiedztwie akwenów żeglownych,

f) gastronomia (np. pub, kawiarnia, cukiernia, pizzeria itp.),

g) obsługa firm i klientów, z wyłączeniem warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej.

2. Ustalenia ekologiczne:

1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50%;

2) na działkach budowlanych, na których udział terenu biologicznie czynnego jest w dniu uchwalenia planu mniejszy niż 50% i w przypadkach braku możliwości jego powiększenia dopuszcza się jednorazowo pomniejszenie udziału terenu biologicznie czynnego ustalonego w pkt 1 – wyłącznie w zakresie niezbędnym do poprawy stanu technicznego zabudowy lub standardu wyposażenia terenu, lecz nie więcej niż o 5 % powierzchni działki budowlanej;

3) zachowanie w maksymalnym stopniu zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem terenu;

4) teren położony w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu; nową zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7 lit. b;

5) 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) na jednej działce budowlanej ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkaniowego albo mieszkalno-usługowego, wraz z przeznaczonymi na potrzeby mieszkańców budynkami garażowymi, gospodarczymi i rekreacyjnymi;
- 4) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku; ustalenie dotyczy realizacji nowej zabudowy i przebudowy zabudowy istniejącej;
- 5) dopuszcza się wprowadzenie usług wyłącznie jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkaniowego;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem nowej działki przy ul. Pokładowej 2 o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej o granicach określonych na rysunku planu;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne do 14,5 m;
- 8) w pierzei ul. Pokładowej budynki kryje się dachami stromymi, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w budynku; dla budynków sytuowanych poza pierzeją ulicy dopuszcza się krycie dachami o innej geometrii niż dachy strome;
- 9) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i nośników informacji turystycznej; maksymalna powierzchnia reklamy wbudowanej: 2,0 m² ;
- 10) na fragmencie terenu wzdłuż ul. Żaglowej ustala się strefę B ochrony konserwatorskiej, o granicach oznaczonych na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) na części terenu ustala się schemat wtórnej parcelacji terenu na działki budowlane, oznaczony na rysunku planu;
- 2) zakazuje się wydzielenia nowej działki budowlanej nie przylegającej frontem do ulicy;
- 3) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 400 m² ;
- 4) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 15,0 m za wyjątkiem działki wydzielanej dla istniejącej zabudowy przy ul. Pokładowej 2a - o minimalnej szerokości frontu: 4,5 m;
- 5) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ul. Pokładowej lub ul. Żaglowej zawarty w przedziale: od 85° do 90°;
- 6) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalenia gruntów.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenów: D.D.3045.KD.D (ul. Żaglowa) i/lub D.D.3048.KD.D (ul. Pokładowa);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3045.KD.D, D.D.3048.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, rozbiórkę sieci gazowej średniego ciśnienia Ø 200 mm i przełożenie w teren D.D.3041.KD.Z.

§ 25. Teren elementarny D.D.3019.KPR,ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

ciąg pieszy (promenada) i ścieżka rowerowa z zielenią urządzoną.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w granicach obszaru NATURA 2000, oznaczonych na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;
- 2) warunkiem zmiany zagospodarowania terenu jest zachowanie naturalnych warunków gruntowo-wodnych istniejących na obszarze terenu elementarnego D.D.3021.ZP (obszar NATURA 2000);
- 3) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 4) teren położony w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu; zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7;
- 5) nakazuje się zastosowanie nawierzchni utwardzonej przepuszczalnej;
- 6) dopuszcza się wycinkę istniejących zakrzewień;
- 7) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni;
- 8) ustala się realizację oświetlenia wyłącznie powierzchni ciągu (przy zastosowaniu urządzeń nie rozpraszających światła w górę i na teren D.D.3021.ZP).

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami kubaturowymi;
- 2) w granicach terenu ustala się:
 - a) nasadzenia drzew i krzewów w szpalerach, na fragmentach terenu o przebiegu nawiązującym do linii brzegowej jeziora (D.D.3040.WS,UT,ZN) i ul. Pokładowej (D.D.3048.KD.D),
 - b) usytuowanie niezbędnych elementów małej architektury (np. ławki) od strony terenu elementarnego D.D.3021.ZP;
- 3) ustala się przebieg ścieżki rowerowej od strony terenu elementarnego D.D.3017.U,MW,ZP;
- 4) dopuszcza się usytuowanie miejsc postojowych dla rowerów przy ścieżce rowerowej w terenie D.D.3019.KPR,ZP;
- 5) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; ustalenie nie dotyczy nośników informacji turystycznej o wysokości do 2,0 m i powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 1,0 m².

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się podziałów własnościowych nie związanych z wydzieleniem działek gruntu o przeznaczeniu zgodnym z ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,0 do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się ciąg pieszy o minimalnej szerokości: 2,0 m;
- 2) ustala się dwukierunkową ścieżkę rowerową o minimalnej szerokości: 2,5 m.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, rozbiórkę napowietrznej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV oraz budowę jako sieć kablową w nowej lokalizacji;
- 2) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich.

§ 26. Teren elementarny D.D.3020.U,ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa związana z obsługą plaży miejskiej oraz sportu i rekreacji (np. zaplecze gastronomiczne, handlowe, sanitarne, medyczne, techniczne i administracyjne plaży, ośrodek szkoleniowo-rekreacyjny) oraz zieleń urządzona o charakterze parkowym;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług uzupełniających z zakresu:
 - a) wypożyczalnia lub przechowalnia sprzętu plażowego, rekreacyjnego i turystycznego,
 - b) gastronomia,
 - c) usługi hotelowe,
 - d) proekologiczna i sportowa działalność oświatowo-dydaktyczna,
 - e) handel detaliczny w lokalach o powierzchni sprzedaży do 100 m², z wyłączeniem sprzedaży paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów mechanicznych,
 - f) specjalistyczna działalność nieprodukcyjna związana z obsługą rekreacji i turystyki w sąsiedztwie akwenów żeglownych;
 - g) obsługa firm i klientów, z wyłączeniem warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej;
- 3) w każdym z budynków dopuszcza się wprowadzenie maksymalnie jednego lokalu mieszkalnego.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony częściowo w granicach obszaru NATURA 2000, w tym w sąsiedztwie siedliska bytowania gąsiorka, występującego na obszarze terenu elementarnego D.D.3021.ZP, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2; w szczególności dopuszczone przedsięwzięcia nie mogą znacząco negatywnie na ww. siedlisko;
- 2) zakazuje się pogarszania warunków gruntowo-wodnych w granicach obszaru NATURA 2000;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu, nową zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7 lit. b;
- 5) dopuszcza się wycinkę istniejącego drzewostanu i zakrzewień pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych (z udziałem gatunków kolczastych), zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 9;
- 6) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 7) zakazuje się podpiwniczania budynków;
- 8) przy fundamentowaniu budynków zakazuje się stosowania płyt fundamentowych (budynki posadawia się np. na palach).

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 dostosowanie zabudowy i zagospodarowania terenu do wymagań ukształtowania zamknięcia kompozycyjnego widoków z ciągu pieszego i ścieżki rowerowej w terenie elementarnym D.D.3019.KPR,ZP oraz od strony plaży miejskiej w terenie elementarnym D.D.3023.US;
- 4) ustala się dostosowanie formy zabudowy do wymogów ukształtowania harmonijnej panoramy widzianej od strony Jez. Dąbie i plaży miejskiej oraz ciągu pieszego i ścieżki rowerowej w terenie elementarnym D.D.3019.KPR,ZP;
- 5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni terenu elementarnego;
- 6) wysokość nowej zabudowy o charakterze stałym:

- a) lokalizowanej w pierzei ul. Żagłowej: 3 kondygnacje nadziemne do 12,5 m n.p.m,
- b) lokalizowanej poza pierzeją ul. Żagłowej: 4 kondygnacje nadziemne do 14,5 m n.p.m;
- 7) maksymalna wysokość garaży i zabudowy tymczasowej o charakterze sezonowym: 1 kondygnacja nadziemna do 5,5 m;
- 8) w pierzei ul. Żagłowej budynki kryje się dachami stromymi, poza pierzeją ul. Żagłowej dopuszcza się krycie budynków dachami stromymi lub dachami o innej geometrii niż dachy strome; w przypadku zastosowania dachu co najmniej dwu spadowego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połaci dachowych budynku;
- 9) w pierzei ulicy w terenie D.D.3045.KD.D oraz wzdłuż ciągu pieszego i ścieżki rowerowej w terenie D.D.3019.KPR,ZP, zakazuje się realizacji stacji transformatorowej w formie obiektu wolno stojącego;
- 10) realizację nowej zabudowy kubaturowej dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o parametrach zgodnych z ust. 4;
- 11) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; ustalenie nie dotyczy lokalizowanych poza strefą ochrony konserwatorskiej B nośników informacji na temat prowadzonej działalności, o wysokości do 5,5 m od projektowanego poziomu terenu i powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 2,0 m² ; maksymalna powierzchnia reklamy wbudowanej: 6,0 m² ;
- 12) część terenu objęta strefą B ochrony konserwatorskiej, o granicach oznaczonych na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) nowe działki budowlane wydziela się zgodnie z § 6 ust. 4 pkt 10;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 2500 m² ;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy D.D.3045.KD.D (ul. Żagłowa) zawarty w przedziale: od 85° do 90°;
- 4) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej wzdłuż ulicy D.D.3045.KD.D: 12,0 m; dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej nie przylegającej frontem do ulicy;
- 5) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalenia gruntów.
- 6) ustala się dostęp co najmniej publiczny do terenu od strony ciągu pieszego i ścieżki rowerowej w terenie elementarnym D.D.3019.KPR,ZP oraz od strony ul. Żagłowej w terenie elementarnym D.D.3045.KD.D.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenu D.D.3045.KD.D (ul. Żagłowa);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3045.KD.D, D.D.3019.KPR,ZP;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, rozbiórkę sieci gazowej średniego ciśnienia Ø 200 mm i przełożenie w teren D.D.3041.KD.Z;
- 3) dopuszcza się realizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 9.

§ 27. Teren elementarny D.D.3021.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleń urządzona o charakterze parku naturalnego (obszar występowania chronionych gatunków ptaków).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w granicach obszaru NATURA 2000, w tym siedliska bytowania gąsiorka oraz w sąsiedztwie siedliska bytowania zimorodka, występującego na obszarze terenu elementarnego D.D.3038.WS,ZN oznaczonych na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2; w szczególności dopuszczone przedsięwzięcia nie mogą znacząco negatywnie oddziaływać na ww. siedliska;
- 2) zakazuje się likwidacji stawów, trzcinowisk i szuwarów oraz wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem:
 - a) likwidacji stanowisk roślinności gatunków niepożądanych,
 - b) zmiany zagospodarowania terenu dopuszczonej w ust. 3 pkt 2 i ust. 5 pkt 3;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 95% powierzchni terenu elementarnego;
- 4) teren położony w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu; zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7 lit. a;
- 5) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 6) wprowadzenie zainwestowania dopuszczonego w ust. 3 pkt 2 poprzedza się analizą jego skutków dla stanu wszystkich chronionych siedlisk oraz gatunków roślin i zwierząt (w szczególności chronionych na obszarze NATURA 2000).

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami kubaturowymi;
- 2) poza obszarem występowania siedliska bytowania gąsiorka dopuszcza się zmianę zagospodarowania terenu ograniczoną wyłącznie do realizacji:
 - a) pieszych ścieżek edukacji ekologicznej o maksymalnej szerokości 1,5 m,
 - b) stanowisk obserwacyjnych ptactwa,
 - c) ażurowego ogrodzenia terenu z przepustami umożliwiającymi migrację zwierząt o wysokości do 1,2 m – od strony ciągu pieszego i ścieżki rowerowej w terenie D.D.3019.KPR,ZP oraz od strony plaży miejskiej w terenie D.D.3023.US;
- 3) w odległości do 5,0 m od granicy terenu elementarnego D.D.3019.KPR,ZP dopuszcza się usytuowanie niekubaturowych obiektów małej architektury o charakterze parkowym takich jak: ławki, siedziska, zadaszenia, kosze na śmieci, stanowiących elementy plenerowej infrastruktury rekreacyjno-turystycznej;
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; ustalenie nie dotyczy sytuowanych w odległości do 2,0 m od granicy terenu elementarnego D.D.3019.KPR,ZP nośników informacji o tematyce edukacyjno-przyrodniczej, o wysokości do 2,0 m i powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 1,0 m².

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się podziałów własnościowych;
- 2) ustala się co najmniej publiczny dostęp do terenu elementarnego;
- 3) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalenia gruntów.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenu D.D.3043.KD.L (ul. Zapomniana) i/lub z terenu D.D.3045.KD.D (ul. Żaglowa) pośrednio poprzez teren D.D.3019.KPR,ZP;
- 2) dopuszcza się usytuowanie miejsc postojowych dla rowerów przy ścieżce rowerowej w terenie D.D.3019.KPR,ZP – wyłącznie w rejonie terenu D.D.3043.KD.L (ul. Zapomniana) i D.D.3023.US (plaża miejska).

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zakazuje się realizacji sieci inżynierskich;
- 2) odprowadzenie wód deszczowych systemem rowów otwartych; zrzut wód na odprowadzalniku do rzeki Płoni zabezpieczyć urządzeniami zabezpieczającymi przed napływem wód cofkowych.

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: tereny sportu i rekreacji oraz zieleń urządzona o charakterze parku naturalnego.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w granicach obszaru NATURA 2000, w tym przy granicy siedliska bytowania gąsiora, występującego na obszarze terenu elementarnego D.D.3021.ZP i siedliska bytowania zimorodka, występującego na obszarze terenu elementarnego D.D.3038.WS,ZN, oznaczonych na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2; w szczególności dopuszczone przedsięwzięcia nie mogą znacząco negatywnie oddziaływać na ww. siedliska;
- 2) zakazuje się likwidacji trzcinowisk i szuwarów oraz wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem:
 - a) likwidacji stanowisk roślinności gatunków niepożądanych,
 - b) niezbędnej wycinki na potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i w celu umożliwienia dostępu do brzegu rzeki;
 - c) zmiany zagospodarowania terenu dopuszczanej w ust. 3 pkt 2;
- 3) zakazuje się działań pogarszających warunki rozwoju roślinności wodnej specyficznej dla strefy brzegowej oraz ograniczających jej wykorzystanie przez gatunki, dla ochrony których wyznaczono obszar NATURA 2000; ustalenie nie dotyczy umocnienia linii brzegowej i realizacji jednego pomostu przystosowanego do cumowania małych jednostek pływających zgodnie z pkt 4;
- 4) zakazuje się umocnienia brzegu jeziora za wyjątkiem odcinka o maksymalnej długości 5,0 m, połączonego z pomostem;
- 5) wprowadzenie zainwestowania dopuszczonego w ust. 3 pkt 2 poprzedza się analizą jego skutków dla stanu wszystkich chronionych siedlisk oraz gatunków roślin i zwierząt (w szczególności chronionych na obszarze NATURA 2000); niezbędne prace prowadzi się w sposób nie wpływający znacząco negatywnie na właściwy stan ochrony siedlisk przyrodniczych występujących w granicach obszaru NATURA 2000 i siedlisk gatunków ptaków, dla ochrony których wyznaczono obszar NATURA 2000;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 95% powierzchni terenu elementarnego;
- 7) zakazuje się zmiany stosunków wodnych;
- 8) przy realizacji ścieżek pieszych i punktów widokowych zakazuje się naruszenia systemów korzeniowych drzew i stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 9) teren położony w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu; zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7 lit. a;

- 10) w ciągu ul. Grójeckiej nakazuje się zastosowanie urządzeń lub rozwiązań technicznych nie rozpraszających światła w górę;
- 11) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami kubaturowymi;
- 2) zakazuje się zmiany zagospodarowania terenu za wyjątkiem realizacji:
 - a) punktów widokowych na panoramę Jez. Dąbie i terenów przybrzeżnych w miejscach naturalnej ekspozycji krajobrazu, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu,
 - b) ciągów pieszych w formie terenowych ścieżek pieszych o maksymalnej szerokości 1,5 m, łączących teren D.D.3043.KD.L (ul. Zapomniana) oraz plażę miejską z punktem widokowym na panoramę Jez. Dąbie i terenów przybrzeżnych, o przebiegu najmniej ingerującym w środowisko biotyczne, zgodnie z przybliżonym schematem oznaczonym na rysunku planu,
 - c) ciągu pieszego o szerokości 5,0 m i nawierzchni utwardzonej przepuszczalnej na przedłużeniu ul. Grójeckiej (wzdłuż rz. Płoni), o przebiegu oznaczonym na rysunku planu,
 - d) niekubaturowych obiektów małej architektury o charakterze parkowym takich jak: ławki, siedziska, zadaszenia, kosze na śmieci, urządzenie miejsca na ognisko w rejonie zakończenia ul. Grójeckiej, stanowiących elementy plenerowej infrastruktury sportowo- rekreacyjno-turystycznej,
 - e) jednego pomostu przystosowanego do cumowania małych jednostek pływających, o konstrukcji dostosowanej do okresowych wahań poziomu lustra wody w jeziorze z zastosowaniem technik ekoinżynierii, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 11,
 - f) stanowisk wędkarskich;
- 3) dopuszczone w pkt 2 lit d elementy zagospodarowania terenu realizuje się z zastosowaniem materiałów naturalnych (kruszywo, kamień, drewno);
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam; ustalenie nie dotyczy sytuowanych przy ciągu pieszym lub punktach widokowych nośników informacji o tematyce edukacyjno-przyrodniczej, o wysokości do 2,0 m i powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 1,0 m², oraz sytuowanego w bezpośrednim sąsiedztwie akwenu oznakowania nawigacyjnego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się podziałów własnościowych z wyjątkiem związanych z wydzieleniem ścieżki pieszej w ciągu ul. Grójeckiej;
- 2) ustala się dostęp ogólny do terenu elementarnego;
- 3) dopuszcza się scalenia gruntów i korekty podziałów własnościowych.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

obsługa z terenu D.D.3043.KD.L (ul. Zapomniana).

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów i sieci inżynierskich za wyjątkiem niezbędnych do zagospodarowania terenu dopuszczonego w ust. 3 pkt 2;
- 2) odprowadzenie wód deszczowych systemem rowów otwartych; zrzut wód na odprowadzalniku do rzeki Płoni zabezpieczyć urządzeniami zabezpieczającymi przed napływem wód cofkowych.

§ 29. Teren elementarny D.D.3023.US

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa i teren usług sportu i rekreacji oraz turystyki wodnej (m.in. plaża miejska z obiektami obsługi);
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług uzupełniających z zakresu:
 - a) handel detaliczny w lokalach o powierzchni sprzedaży do 50 m², z wyłączeniem sprzedaży paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów mechanicznych,
 - b) wypożyczalnia lub przechowalnia sprzętu plażowego, rekreacyjnego i turystycznego,
 - c) specjalistyczna działalność nieprodukcyjna związana z obsługą rekreacji i turystyki w sąsiedztwie akwenów żeglownych,
 - d) gastronomia.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w granicach obszaru NATURA 2000, w tym przy granicy siedliska bytowania gąsiorka, występującego na obszarze terenu elementarnego D.D.3021.ZP, oznaczonych na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2; w szczególności dopuszczone przedsięwzięcia nie mogą znacząco negatywnie oddziaływać na ww. siedlisko;
- 2) teren położony w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu; nową zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 80% powierzchni terenu elementarnego;
- 4) dopuszcza się wycinkę istniejącego drzewostanu i zakrzewień pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych, charakterystycznych dla terenów przywodnych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 6;
- 5) dopuszcza się umocnienie brzegu Jez. Dąbie na odcinkach o łącznej długości nie większej niż 40,0 m wraz z możliwością zmiany linii brzegowej jeziora;
- 6) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 7) zakazuje się zmiany stosunków wodnych;
- 8) zakazuje się podpiwniczenia budynków;
- 9) przy fundamentowaniu budynków zakazuje się stosowania płyt fundamentowych (budynki posadowia się np. na palach).

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) ustala się dostosowanie formy zabudowy do wymogów ukształtowania harmonijnej panoramy widzianej od strony Jez. Dąbie oraz harmonijnego widoku od strony ciągu pieszego i ścieżki rowerowej w terenie D.D.3019.KPR,ZP w kierunku Jez. Dąbie;
- 3) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 15% powierzchni terenu elementarnego;
- 4) dopuszcza się zabudowę kubaturową ograniczoną wyłącznie do:
 - a) zespołu zabudowy usługowej na potrzeby obsługi plaży miejskiej (np. zaplecze sanitarne, medyczne, administracyjne i gastronomiczne, ośrodek szkoleniowo-rekreacyjny) w sąsiedztwie terenu elementarnego D.D.3021.ZP,
 - b) obiektów tymczasowych o charakterze sezonowym (np. altany, wiaty, kubaturowe obiekty sportowe itp.);
- 5) maksymalna wysokość zabudowy o charakterze stałym: 2 kondygnacje nadziemne do 9,5 m n.p.m.;

- 6) maksymalna wysokość zabudowy tymczasowej o charakterze sezonowym: 1 kondygnacja nadziemna do 5,5 m;
- 7) dopuszcza się krycie budynków dachami stromymi lub dachami o innej geometrii niż dachy strome; w przypadku zastosowania dachu co najmniej dwu spadowego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połaci dachowych budynku;
- 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) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; ustalenie nie dotyczy oznakowania nawigacyjnego oraz nośników informacji turystycznej lub o tematyce edukacyjno-przyrodniczej sytuowanych w odległości większej niż 20,0 m od linii brzegu; maksymalna powierzchnia reklamy wbudowanej: 6 m².

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych wyłącznie dla zespołu zabudowy usługowej na potrzeby obsługi plaży miejskiej, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 10;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 1500 m², maksymalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 2500 m²;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do przebiegu ciągu pieszego i ścieżki rowerowej w terenie elementarnym D.D.3019.KPR,ZP zawarty w przedziale: od 80° do 90°;
- 4) zakazuje się wydzielenia działki budowlanej nie przylegającej frontem terenu elementarnego D.D.3019.KPR,ZP; minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej wzdłuż terenu elementarnego D.D.3019.KPR,ZP: 35,0 m;
- 5) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalenia gruntów;
- 6) ustala się co najmniej publiczny dostęp do terenu elementarnego.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenu D.D.3045.KD.D (ul. Żaglowa) poprzez teren elementarny D.D.3019.KPR,ZP;
- 2) w granicach terenu elementarnego zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;
- 3) miejsca postojowe dla samochodów realizuje się w terenie D.D.3054.KS,ZP, zgodnie z bilansem zapotrzebowania na miejsca postojowe w oparciu o odpowiednie wskaźniki ustalone w § 6 ust. 5; dopuszcza się usytuowanie dodatkowych miejsc postojowych dla samochodów osobowych do obsługi plaży miejskiej - na parkingu w terenie elementarnym D.D.3026.KS,ZP;
- 4) dopuszcza się usytuowanie miejsc postojowych dla rowerów w terenie D.D.3023.US wyłącznie przy granicy z terenem elementarnym D.D.3019.KPR,ZP lub w jej sąsiedztwie, zgodnie z bilansem zapotrzebowania na miejsca postojowe w oparciu o odpowiednie wskaźniki ustalone w § 6 ust. 5; dopuszcza się usytuowanie części miejsc postojowych dla rowerów do obsługi plaży miejskiej - na parkingu w terenie elementarnym D.D.3054.KS,ZP i D.D.3026.KS,ZP.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3045.KD.D, D.D.3019.KPR,ZP;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, rozbiórkę napowietrznej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV oraz budowę jako sieć kablową w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych systemem rowów otwartych.

§ 30. Teren elementarny D.D.3024.UT,MW

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług turystyki wodnej oraz usług hotelowych i pensjonatowych, z dopuszczeniem lokali mieszkalnych (np. port jachtowy z zapleczem hotelowym i apartamenty mieszkaniowe, przystań dla małych jednostek pływających przy plaży miejskiej);
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług uzupełniających z zakresu:
 - a) sport i rekreacja,
 - b) gastronomia,
 - c) handel detaliczny w lokalu o powierzchni sprzedaży do 50 m²,
 - d) wypożyczalnia lub przechowalnia sprzętu rekreacyjnego i turystycznego,
 - e) specjalistyczna działalność nieprodukcyjna związana z obsługą rekreacji i turystyki w sąsiedztwie akwenów żeglownych,
 - f) obsługa firm i klientów, z wyłączeniem warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej;
- 3) w granicach działki budowlanej ustala się maksymalny udział powierzchni całkowitej lokali mieszkalnych: 50% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków z wyłączeniem zespołów garażowych;
- 4) ustala się lokalizację stacji transformatorowej, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 12.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w granicach obszaru NATURA 2000; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;
- 2) zakazuje się pogarszanie warunków gruntowo-wodnych;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu, nową zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7;
- 5) dopuszcza się niezbędne umocnienie brzegu Jez. Dąbie na odcinkach o łącznej długości do 80,0 m wraz z możliwością zmiany linii brzegowej jeziora - wyłącznie w postaci lekkiego nabrzeża umożliwiającego budowę pomostów postojowych dla jednostek pływających i stanowisk wędkarskich - pod warunkiem poprzedzenia analizą skutków tego zainwestowania dla stanu wszystkich chronionych siedlisk oraz gatunków roślin i zwierząt; niezbędne prace prowadzi się w sposób nie wpływający znacząco negatywnie na właściwy stan ochrony siedlisk przyrodniczych występujących w granicach obszaru NATURA 2000 i siedlisk gatunków ptaków, dla ochrony których wyznaczono obszar NATURA 2000;
- 6) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących umocnień brzegowych od strony terenu elementarnego D.D.3029.UT,WS z możliwością zmiany przebiegu linii brzegowej basenu portu jachtowego, pod warunkiem zastosowania technik ekoinżynierii, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 11;
- 7) 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 pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia pomiędzy budynkami drzew i krzewów gatunków rodzimych, charakterystycznych dla terenów przywodnych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 6;
- 8) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej;
- 9) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 10) na obszarze położonym w odległości do 30,0 m od terenu elementarnego D.D.3040.WS,ZN (Jez. Dąbie) zakazuje się podpiwniczenia budynków;

11) przy fundamentowaniu budynków zakazuje się stosowania płyt fundamentowych (budynki posadawia się np. na palach).

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) ustala się dostosowanie kompozycji i form zabudowy do wymogów ukształtowania harmonijnej panoramy oraz ekspozycji wieży kościoła parafialnego pw. Najświętszej Marii Panny w Dąbiu i dominanty przestrzennej w terenie elementarnym D.D.3030.MW,UT,WS, widzianych od strony Jez. Dąbie;
- 3) zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymogów ukształtowania otwarc widokowych na Jez. Dąbie i tereny przybrzeżne, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 5 kondygnacji nadziemnych do 18,0 m n.p.m., z wyłączeniem budynków sytuowanych w pierwszej linii zabudowy od strony terenu elementarnego D.D.3025.U,ZP – o maksymalnej wysokości zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne do 9,5 m;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy tymczasowej o charakterze sezonowym: 1 kondygnacja nadziemna do 5,5 m;
- 7) dopuszcza się krycie budynków dachami stromymi lub dachami o innej geometrii niż dachy strome; w przypadku zastosowania dachu co najmniej dwu spadowego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połaci dachowych budynku;
- 8) zespoły zabudowy usługowo-mieszkaniowej realizuje się w układach ograniczających wewnętrzne place publiczne, np. jako budynki wieloklatkowe o zróżnicowanej wysokości zabudowy;
- 9) dla lokali mieszkalnych ustala się minimalny poziom posadzki na wysokości 2,5 m n.p.m.;
- 10) ustala się przebudowę i rozbudowę istniejących umocnień brzegowych; nabrzeża przystosowuje się do cumowania sportowych jednostek pływających oraz kotwienia pomostów, przy jednoczesnym umożliwieniu bezpiecznego ruchu pieszego na koronie nabrzeża, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 5 i 6;
- 11) od strony jeziora zakazuje się lokalizacji budynków o formie zabudowy zwartej; dopuszcza się wyłącznie realizację budynków wolno stojących lub połączonych w zespoły zabudowy o układzie grzebieniowym (budynki sytuowane poprzecznie do linii brzegowej);
- 12) na obszarze położonym w odległości do 30,0 m od terenu elementarnego D.D.3040.WS,ZN (Jez. Dąbie) lecz nie mniejszej niż 30,0 m od terenów elementarnych: D.D.3023.US i D.D.3029.UT,WS, zakazuje się lokalizacji inżynierskich obiektów sieciowych, garaży, parkingów i dojazdów o nawierzchni utwardzonej nieprzepuszczalnej; ustalenie nie dotyczy jednego dojazdu do nabrzeża portu jachtowego, zrealizowanego zgodnie z ust. 2 pkt 5;
- 13) realizację nowej zabudowy kubaturowej dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o parametrach zgodnych z ust. 4;
- 14) na pomostach postojowych dla jednostek pływających, na nabrzeżach oraz w odległości do 30,0 m od linii brzegu Jez. Dąbie i do 12,0 m od granicy z terenem elementarnym D.D.3029.UT,WS zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących, ustalenie nie dotyczy nośników informacji turystycznej o wysokości do 2,0 m od projektowanego poziomu terenu i powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 1,0 m² oraz oznakowania nawigacyjnego; na pozostałym terenie maksymalna wysokość reklam wolno stojących i nośników informacji turystycznej: 3,5 m.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) nowe działki budowlane wydziela się zgodnie z § 6 ust. 4 pkt 10;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 3500 m² ;

- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy D.D.3046.KD.D lub nabrzeża basenu portowego w terenie D.D.3029.UT,WS - zawarty w przedziale: od 85° do 90°;
- 4) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 35,0 m; dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej nie przylegającej frontem do ulicy;
- 5) ustala się dostęp ogólny do ciągu pieszego i ścieżki rowerowej w terenie elementarnym D.D.3025.U,ZP oraz do otwarć widokowych na panoramę Jez. Dąbie, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 6) ustala się dostęp co najmniej publiczny do terenu i nabrzeży basenu portu jachtowego;
- 7) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalenia gruntów.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenu D.D.3046.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenie D.D.3046.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, rozbiórkę i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej 0,4 kV;
- 3) nakazuje się realizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV.

§ 31. Teren elementarny D.D.3025.U,ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem wprowadzenia lokalu mieszkalnego i zieleni urządzona;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług wyłącznie z zakresu:
 - a) usługi turystyki,
 - b) usługi hotelowe i pensjonatowe,
 - c) administracja,
 - d) kultura i rozrywka,
 - e) sport i rekreacja,
 - f) gastronomia,
 - g) specjalistyczna działalność nieprodukcyjna związana z obsługą rekreacji i turystyki w sąsiedztwie akwenów żeglownych,
 - h) obsługa firm i klientów, z wyłączeniem warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej;
- 3) w każdym z budynków dopuszcza się wprowadzenie maksymalnie jednego lokalu mieszkalnego;
- 4) ustala się wprowadzenie komunikacji pieszej i rowerowej w postaci ciągu pieszego i ścieżki rowerowej, zgodnie z ust. 3 pkt 11.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w granicach obszaru NATURA 2000; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;
- 2) zakazuje się pogarszania warunków gruntowo-wodnych;

- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni nie kolidującej z projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu;
- 5) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 6) zakazuje się podpiwniczenia nowych budynków;
- 7) przy fundamentowaniu budynków zakazuje się stosowania płyt fundamentowych (budynki posadawia się np. na palach).

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) ustala się ochronę zabytku przy ul. Żaglowej 2 wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu; obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 13;
- 3) w budynku wpisanym do rejestru zabytków przy ul. Żaglowej 2:
 - a) obowiązuje zachowanie i konserwacja historycznej architektury, w tym:
 - gabarytów wysokościowych, bryły wraz z formą i rodzajem pokrycia dachu,
 - kompozycji i detalu architektonicznego, z możliwością przywrócenia pierwotnego wystroju elewacji,
 - stolarki okiennej i drzwiowej, w przypadku wymiany obowiązuje wykonanie nowej stolarki na wzór historycznej,
 - b) utrzymuje się lub odtwarza zabytkowe elementy wystroju wewnętrznego obiektu takie jak: sklepienia, klatki schodowe, stolarka, sztukaterie, okucia itp,
 - c) zakazuje się rozbudowy budynku;
- 4) nowa zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymogów ekspozycji willi przy ul. Żaglowej 2, widzianej od strony ul. Żaglowej oraz od strony ciągu pieszego i ścieżki rowerowej, o przebiegu oznaczonym na rysunku planu;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 5 kondygnacji nadziemnych do 18,0 m n.p.m.;
- 7) dopuszcza się krycie budynków dachami stromymi lub dachami o innej geometrii niż dachy strome; w przypadku zastosowania dachu co najmniej dwu spadowego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połaci dachowych budynku;
- 8) nową zabudowę realizuje się w dostosowaniu do wymagań ukształtowania przestrzeni publicznych (placów) w rejonie wejścia na plażę i w charakterze zabudowy realizowanej po drugiej stronie ciągu pieszego i ścieżki rowerowej – w terenie elementarnym D.D.3020.U,ZP;
- 9) dla lokali mieszkalnych ustala się minimalny poziom posadzki na wysokości 2,5 m n.p.m.;
- 10) garaże sytuuje się w formie zespołów wbudowanych lub dobudowanych do budynków usługowo-mieszkalnych, pod warunkiem użytkowego wykorzystania powierzchni stropu garaży jako plac komunikacyjny, rekreacyjny lub parking;
- 11) wzdłuż granicy z terenem elementarnym D.D.3024.UT,MW ustala się przebieg ciągu pieszego i ścieżki rowerowej, oznaczony na rysunku planu, stanowiący kontynuację przebiegu ciągu pieszego i ścieżki rowerowej w terenach: D.D.3019.KPR,ZP i D.D.3046.KD.D;
- 12) ustala się zagospodarowanie terenu wokół budynku przy ul. Żaglowej 2 zielenią urządzoną o charakterze parkowym;

- 13) realizację stacji transformatorowej dopuszcza się wyłącznie jako wbudowanej albo dobudowanej do nowego obiektu kubaturowego;
- 14) zakazuje się lokalizacji reklam i nośników informacji turystycznej; ustalenie nie dotyczy reklam wbudowanych w obiekty nie będące zabytkami oraz jednego nośnika informacji turystycznej o wysokości do 2,0 m i powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 1,0 m² ;
- 15) teren objęty strefą B ochrony konserwatorskiej, o granicach oznaczonych na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) nowe działki budowlane wydziela się zgodnie z § 6 ust. 4 pkt 10;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 3500 m² ; ustalenie nie dotyczy wydzielania pasa terenu dla ciągu pieszego i ścieżki rowerowej;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy D.D.3048.KD.D (ul. Pokładowa) zawarty w przedziale: od 85° do 90°;
- 4) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 35,0 m; zakazuje się wydzielania działki budowlanej nie przylegającej frontem do ulicy;
- 5) ustala się dostęp ogólny do ciągu pieszego i ścieżki rowerowej, o przebiegu oznaczonym na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalenia gruntów.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenów: D.D.3045.KD.D (ul. Żagłowa) i/lub D.D.3046.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5; dopuszcza się lokalizację części miejsc postojowych dla samochodów osobowych na parkingu w terenie elementarnym D.D.3026.KS,ZP;
- 3) wzdłuż północnej i zachodniej granicy terenu elementarnego nakazuje się realizację:
 - a) ciągu pieszego o minimalnej szerokości: 2,0 m,
 - b) ścieżki rowerowej o minimalnej szerokości: 2,5 m.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3045.KD.D, D.D.3046.KD.D, D.D.3019.KPR,ZP;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, rozbiórkę i budowę w nowej lokalizacji sieci wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej;
- 3) dopuszcza się realizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 13.

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych m.in. do obsługi terenów przybrzeżnych oraz zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla rowerów.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren przylega do obszaru NATURA 2000; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;

- 2) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 20% powierzchni terenu elementarnego;
- 4) nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej; wycinkę pojedynczych drzew dopuszcza się w przypadku: cięć sanitarnych, cięć pielęgnacyjnych, wycinki drzew gatunków niepożądanych oraz kolizji z realizacją drogi parkingowej;
- 5) 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 pkt 6 i ust. 3 pkt 6;
- 6) przy nasadzeniach roślinności nakazuje się wprowadzenie gatunków rodzimych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 9;

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

- 1) zakazuje się zabudowy kubaturowej za wyjątkiem jednego obiektu do obsługi parkingu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 2% powierzchni terenu elementarnego;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacja i 4,5 m;
- 5) obiekt kubaturowy kryty dachem płaskim lub jednospadowym;
- 6) nasadzenia zieleni wysokiej wprowadza się w dostosowaniu do wymogów ekspozycji budynku przy ul. Żaglowej 2 od strony terenów: D.D.3045.KD.D (ul. Żaglowa) i D.D.3046.KD.D;
- 7) do czasu realizacji ulicy dojazdowej w terenie D.D.3046.KD.D dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu w postaci przejściowych rozwiązań w zakresie komunikacji drogowej nie kolidujących z istniejącym drzewostanem, w tym parkingu dla samochodów osobowych;
- 8) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; ustalenie nie dotyczy jednego nośnika informacji turystycznej na temat prowadzonej działalności, o wysokości do 2,0 m i powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 1,0 m² ;
- 9) teren objęty strefą B ochrony konserwatorskiej, o granicach oznaczonych na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się podziałów własnościowych;
- 2) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalenia gruntów;
- 3) ustala się co najmniej publiczny dostęp do terenu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenów: D.D.3045.KD.D (ul. Żaglowa) i/lub D.D.3046.KD.D;
- 2) parking dla obsługi terenu D.D.3025.U,ZP, zgodnie z bilansem zapotrzebowania na miejsca postojowe w oparciu o odpowiednie wskaźniki ustalone w § 6 ust. 5; dopuszcza się realizację dodatkowych miejsc postojowych do obsługi terenów przybrzeżnych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3045.KD.D, D.D.3046.KD.D;
- 2) wody deszczowe odprowadzane z parkingu do kanalizacji deszczowej po podczyszczeniu;

- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, rozbiórkę sieci gazowej średniego ciśnienia Ø 200 mm i przełożenie w teren D.D.3041.KD.Z;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, rozbiórkę i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej 0,4 kV.

§ 33. Teren elementarny D.D.3027.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z dopuszczeniem wprowadzenia usług;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług wyłącznie z zakresu:
 - a) nieuciążliwe rzemiosło usługowe (z wyłączeniem warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej) i artystyczne,
 - b) handel detaliczny w lokalach o powierzchni sprzedaży do 50 m², z wyłączeniem sprzedaży paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów mechanicznych,
 - c) specjalistyczna działalność nieprodukcyjna związana z obsługą rekreacji i turystyki w sąsiedztwie akwenów żeglownych,
 - d) obsługa firm i klientów, z wyłączeniem warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 50%;
- 2) na działkach budowlanych, na których udział terenu biologicznie czynnego jest w dniu uchwalenia planu mniejszy niż 50% i w przypadkach braku możliwości jego powiększenia dopuszcza się jednorazowo pomniejszenie udziału terenu biologicznie czynnego ustalonego w pkt 1 – wyłącznie w zakresie niezbędnym do poprawy stanu technicznego zabudowy lub standardu wyposażenia terenu, lecz nie więcej niż o 5 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) zachowanie w maksymalnym stopniu zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem terenu;
- 4) teren objęty 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) na jednej działce budowlanej ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkaniowego albo mieszkalno-usługowego, wraz z przeznaczonymi na potrzeby mieszkańców budynkami garażowymi, gospodarczymi i rekreacyjnymi;
- 4) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku; ustalenie dotyczy realizacji nowej zabudowy i przebudowy zabudowy istniejącej;
- 5) dopuszcza się wprowadzenie usług wyłącznie jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkaniowego;
- 6) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne do 9,5 m;
- 8) budynki kryte dachami stromymi; dopuszcza się krycie garaży i budynków gospodarczych dachami o innej geometrii niż dachy strome;

- 9) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i nośników informacji turystycznej; maksymalna powierzchnia reklamy wbudowanej: 2,0 m² ;
- 10) teren objęty strefą B ochrony konserwatorskiej, o granicach oznaczonych na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) na części terenu ustala się schemat wtórnej parcelacji terenu na działki budowlane, oznaczony na rysunku planu;
- 2) nowe działki budowlane wydziela się pod warunkiem, że przylegają frontem do ulicy;
- 3) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 600 m² ;
- 4) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 19,0 m; zakazuje się wydzielenia działki budowlanej nie przylegającej frontem do ulicy D.D.3045.KD.D;
- 5) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ul. Żaglowej zawarty w przedziale: od 85° do 90°;
- 6) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalenia gruntów.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenów: D.D.3045.KD.D (ul. Żaglowa) i/lub D.D.3047.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe 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 kolektora sanitarnego Ø 0,9 m;
- 3) w południowo wschodniej części terenu ustala się realizację sieci kanalizacji sanitarnej i podłączenie jej do kolektora sanitarnego Ø 0,9 m.

§ 34. Teren elementarny D.D.3028.MW,UT

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: apartamentowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami turystyki, hotelowymi i pensjonatowymi;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług uzupełniających z zakresu:
 - a) sport i rekreacja,
 - b) gastronomia,
 - c) opieka zdrowotna i wypoczynek,
 - d) kultura i oświata,
 - e) handel detaliczny w lokalach o powierzchni sprzedaży do 50 m² , z wyłączeniem sprzedaży paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów mechanicznych,
 - f) specjalistyczna działalność nieprodukcyjna związana z obsługą rekreacji i turystyki w sąsiedztwie akwenów żeglownych (np. firmy czarterowe, usługi żeglarskie),
 - g) obsługa firm i klientów, z wyłączeniem warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej;
- 3) w granicach działki budowlanej ustala się minimalny udział powierzchni całkowitej lokali usługowych: 30% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków z wyłączeniem zespołów garażowych;

- 4) ustala się wprowadzenie komunikacji pieszej i rowerowej w postaci ciągu pieszego i ścieżki rowerowej, zgodnie z ust. 3 pkt 12.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w sąsiedztwie obszaru NATURA 2000; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu, nową zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7;
- 4) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących umocnień brzegowych z możliwością zmiany przebiegu linii brzegowej kanału portowego;
- 5) dopuszcza się zmianę ukształtowania i podwyższenie terenu;
- 6) dopuszcza się wycinkę istniejącego drzewostanu i zakrzewień pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 9;
- 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) zabudowę i zagospodarowanie terenu dostosowuje się do wymogów ukształtowania harmonijnej elewacji od strony terenów elementarnych: D.D.3030.MW,UT,WS, D.D.3046.KD.D i D.D.3047.KD.D oraz ciągu pieszego, o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu;
- 3) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni terenu elementarnego;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 5 kondygnacji nadziemnych do 24,0 m n.p.m. z dopuszczeniem wprowadzenia w zespołach zabudowy lokalnych dominant o wysokości do 7 kondygnacji nadziemnych;
- 5) dopuszcza się krycie budynków dachami stromymi lub dachami o innej geometrii niż dachy strome; w przypadku zastosowania dachu co najmniej dwu spadowego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połaci dachowych budynku;
- 6) zespoły zabudowy mieszkaniowo-usługowej realizuje się w układach ograniczających wewnętrzne place publiczne, np. jako budynki wieloklatkowe o zróżnicowanej wysokości zabudowy;
- 7) dla lokali mieszkalnych ustala się minimalny poziom posadzki na wysokości 2,5 m n.p.m.;
- 8) ustala się przebudowę i rozbudowę istniejących umocnień brzegowych; nabrzeża przystosowuje się do cumowania sportowych jednostek pływających przy jednoczesnym umożliwieniu bezpiecznego ruchu pieszego na koronie nabrzeża, w tym realizacji ciągu pieszego i ścieżki rowerowej wzdłuż granicy z terenem elementarnym D.D.3029.UT,WS, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4;
- 9) dopuszcza się realizację pomostów postojowych dla jednostek pływających o konstrukcji dostosowanej do okresowych wahań poziomu lustra wody w jeziorze;
- 10) na nabrzeżach i pomostach dopuszcza się usytuowanie stanowisk zaopatrzenia jednostek pływających w energię elektryczną i wodę;
- 11) garaże sytuuje się w formie zespołów wbudowanych lub dobudowanych do budynków usługowo-mieszkalnych, pod warunkiem użytkowego wykorzystania powierzchni stropu garaży jako plac komunikacyjny, rekreacyjny lub parking;
- 12) wzdłuż granicy z terenem elementarnym D.D.3029.UT,WS ustala się przebieg ciągu pieszego i ścieżki rowerowej, oznaczony na rysunku planu, stanowiący kontynuację przebiegu ciągu pieszego i ścieżki rowerowej w terenach: D.D.3046.KD.D i D.D.3030.MW,UT,WS;

- 13) realizację nowej zabudowy kubaturowej dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o parametrach zgodnych z ust. 4;
- 14) na nabrzeżach oraz poza obszarem zabudowy (wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy) od strony terenów elementarnych: D.D.3029.UT,WS, D.D.3030.MW,UT,WS i D.D.3047.KD.D, zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących, ustalenie nie dotyczy nośników informacji turystycznej o wysokości do 2,0 m od projektowanego poziomu terenu i powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 1,0 m²; na pozostałym terenie maksymalna wysokość reklam wolno stojących i nośników informacji turystycznej: 3,5 m.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 3500 m²; ustalenie nie dotyczy wydzielania pasa terenu dla ciągu pieszego i ścieżki rowerowej;
- 2) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy D.D.3046.KD.D zawarty w przedziale: od 85° do 90°;
- 3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 35,0 m; dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej nie przylegającej frontem do ulicy;
- 4) ustala się dostęp ogólny do basenu portu jachtowego w terenie elementarnym D.D.3029.UT,WS, ciągu pieszego i ścieżki rowerowej, o przebiegu oznaczonym na rysunku planu;
- 5) ustala się dostęp co najmniej publiczny do basenu portu jachtowego w terenie elementarnym D.D.3030.MW,UT,WS;
- 6) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalenia gruntów.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenów: D.D.3046.KD.D i/lub D.D.3047.KD.D;
- 2) ustala się dostęp do terenu D.D.3029. UT,WS;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;
- 4) wzdłuż północnej granicy terenu elementarnego nakazuje się realizację:
 - a) ciągu pieszego o minimalnej szerokości: 2,0 m,
 - b) ścieżki rowerowej o minimalnej szerokości: 2,5 m.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3046.KD.D, D.D.3047.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, rozbiórkę i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej 0,4 kV;
- 3) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych linią kablową 15 kV, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2.

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi turystyki wodnej z zielenią urządzoną, wody śródlądowe (basen portu jachtowego);
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług uzupełniających z zakresu:
 - a) sport i rekreacja,

- b) gastronomia,
 - c) specjalistyczna działalność nieprodukcyjna związana z obsługą rekreacji i turystyki w sąsiedztwie akwenów żeglownych;
- 3) w południowej części terenu dopuszcza się lokalizację stacji paliw płynnych dla jednostek pływających.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony częściowo w granicach obszaru NATURA 2000, oznaczonych na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 60% powierzchni terenu elementarnego;
- 3) teren położony w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu; nową zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7;
- 4) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących umocnień brzegowych z możliwością zmiany przebiegu linii brzegowej basenu portu jachtowego pod warunkiem prowadzenia prac w sposób nie powodujący znaczących negatywnych zmian stanu części terenu znajdującego się w granicach obszaru NATURA 2000, oznaczonego na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się zmianę ukształtowania i podwyższenie terenu;
- 6) dopuszcza się wycinkę istniejącego drzewostanu i zakrzewień pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych, charakterystycznych dla terenów przywodnych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 6;
- 7) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) zabudowę i zagospodarowanie terenu dostosowuje się do wymogów ukształtowania harmonijnej elewacji widzianej od strony dominanty wysokościowej w terenie elementarnym D.D.3028.UT,MW,WS;
- 3) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10% powierzchni terenu elementarnego;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy o charakterze stałym: 5 kondygnacji nadziemnych do 24,0 m n.p.m.;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy tymczasowej o charakterze sezonowym: 1 kondygnacja nadziemna do 5,5 m;
- 6) dopuszcza się krycie budynków dachami stromymi lub dachami o innej geometrii niż dachy strome;
- 7) ustala się przebudowę i rozbudowę istniejących umocnień brzegowych; nabrzeża przystosowuje się do cumowania sportowych jednostek pływających oraz kotwienia pomostów, przy jednoczesnym umożliwieniu bezpiecznego ruchu pieszego na koronie nabrzeża, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4;
- 8) dopuszcza się realizację pomostów postojowych dla jednostek pływających o konstrukcji dostosowanej do okresowych wahań poziomu lustra wody w jeziorze;
- 9) na nabrzeżach i pomostach dopuszcza się usytuowanie stanowisk zaopatrzenia jednostek pływających w energię elektryczną i wodę;
- 10) 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 pieszego w terenie elementarnym D.D.3028.UT,MW;

11) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; ustalenie nie dotyczy nośników informacji turystycznej o wysokości do 4,5 m oraz tymczasowych nośników reklamowych - na okres do trzech miesięcy (w czasie organizacji imprez sportowych lub turystycznych) oraz oznakowania nawigacyjnego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się podziałów własnościowych;
- 2) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalenia gruntów;
- 3) ustala się dostęp ogólny do basenu portu jachtowego od strony ciągu pieszego i ścieżki rowerowej w terenach: D.D.3028.MW,UT i D.D.3046.KD.D, do terenu wraz z pozostałymi nabrzeżami ustala się dostęp co najmniej publiczny.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenu D.D.3046.KD.D poprzez teren D.D.3028.MW,UT;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3046.KD.D, D.D.3028.MW,UT;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, rozbiórkę i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej 0,4 kV.

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: apartamentowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami turystyki, hotelowymi i pensjonatowymi (np. przystań żeglarska, port jachtowy z zapleczem administracyjnym i hotelowym), wody śródlądowe (baseny i akwen portu jachtowego);
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług uzupełniających z zakresu:
 - a) sport i rekreacja,
 - b) gastronomia,
 - c) handel detaliczny w lokalach o powierzchni sprzedaży do 100 m², z wyłączeniem sprzedaży paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów mechanicznych,
 - d) specjalistyczna działalność nieprodukcyjna związana z obsługą rekreacji i turystyki w sąsiedztwie akwenów żeglownych (np. firmy czarterowe, usługi żeglarskie),
 - e) obsługa firm i klientów, z wyłączeniem warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej;
- 3) w granicach terenu elementarnego ustala się minimalny udział powierzchni całkowitej lokali usługowych: 30% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków z wyłączeniem zespołów garażowych;
- 4) ustala się wprowadzenie komunikacji pieszej i rowerowej w postaci ciągu pieszego, ścieżki rowerowej i placu publicznego, zgodnie z ust. 3 pkt 4, 6 i 18.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren przylega do obszaru NATURA 2000; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej;

- 3) teren położony w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu; nową zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7;
- 4) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących umocnień brzegowych z możliwością zmiany przebiegu linii brzegowej kanałów portowych, z zastrzeżeniem pkt 5; załadownienie terenu w granicach obszaru zabudowy, wyznaczonego w północnej części terenu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się pod warunkiem prowadzenia prac w sposób nie powodujący znaczących negatywnych zmian stanu sąsiadującego akwenu, znajdującego się w granicach obszaru NATURA 2000, oraz zastosowania technik ekoinżynierii zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 11;
- 5) dopuszcza się budowę stałego falochronu (pirsu) połączonego z platformą na potrzeby przystanku żeglugi śródlądowej w terenie elementarnym D.D.3040.WS,ZN pod warunkiem zastosowania technik ekoinżynierii, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 11;
- 6) dopuszcza się zmianę ukształtowania i podwyższenie terenu;
- 7) dopuszcza się wycinkę istniejącego drzewostanu i zakrzewień pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 9;
- 8) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej;
- 9) 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 dostosowanie kompozycji i form zabudowy do wymogów ukształtowania harmonijnej panoramy terenów przybrzeżnych i wieży kościoła parafialnego pw. Najświętszej Marii Panny w Dąbiu, widzianych od strony Jez. Dąbie;
- 3) zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymogów ukształtowania dominanty wysokościowej z otwarciem widokowym na Jez. Dąbie i tereny przybrzeżne, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 4) w rejonie przebiegu ciągu pieszego i ścieżki rowerowej oraz lokalizacji dominanty wysokościowej ustala się wykształcenie placu publicznego, o przybliżonej lokalizacji oznaczonej na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się wprowadzenie zabudowy m.in. ponad kanałami portowymi przy jednoczesnym zachowaniu prześwitu nad powierzchnią wody, pozwalającego na ruch jednostek pływających, zgodnie z pkt 1;
- 6) ustala się prowadzenie ciągu pieszego i ścieżki rowerowej ponad kanałami portowymi przy jednoczesnym zastosowaniu rozwiązań technicznych pozwalających na ruch jednostek pływających (w tym związanych z koniecznością przebudowy istniejących umocnień brzegowych), z zastrzeżeniem pkt 18 i ust. 2 pkt 4;
- 7) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni terenu elementarnego;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy: 5 kondygnacji nadziemnych do 24,0 m n.p.m. z dopuszczeniem wprowadzenia w zespołach zabudowy lokalnych dominant o wysokości do 7 kondygnacji nadziemnych; ograniczenie wysokości nie dotyczy zabudowy w formie dominanty wysokościowej, o której mowa w pkt 3;
- 9) dopuszczalna całkowita wysokość zabudowy stanowiącej dominantę wysokościową wraz z urządzeniami na dachu (np. kominy, wywietrzniki, reklamy, anteny itp.) dostosowana do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 8;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy tymczasowej o charakterze sezonowym: 1 kondygnacja nadziemna do 5,5 m;

- 11) dopuszcza się krycie budynków dachami stromymi lub dachami o innej geometrii niż dachy strome; w przypadku zastosowania dachu co najmniej dwu spadowego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połaci dachowych budynku lub wyodrębnionej przestrzennie jego części;
- 12) zespoły zabudowy mieszkaniowo-usługowej realizuje się w układach ograniczających wewnętrzny plac publiczny, np. jako budynki wieloklatkowe o zróżnicowanej wysokości zabudowy;
- 13) dla lokali mieszkalnych ustala się minimalny poziom posadzki na wysokości 2,5 m n.p.m.;
- 14) ustala się ochronę zabytków przy ul. Portowej 14A (dawne spichlerze zbożowe), ujętych w gminnej ewidencji zabytków i zakwalifikowanych do wpisu do rejestru zabytków, oznaczonych na rysunku planu z zastrzeżeniem pkt 15; obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 14;
- 15) przy lokalizacji nowej zabudowy w miejscu obiektu zabytkowego dopuszcza się jego rozbiórkę (dawne spichlerze zbożowe przy ul. Portowej 14A) wyłącznie po wykonaniu i przekazaniu organowi ds. ochrony zabytków inwentaryzacji pomiarowej oraz fotograficznej obiektu;
- 16) formę dominanty przestrzennej kształtuje się jako charakterystyczny akcent wysokościowy harmonijnej sylwety zespołu zabudowy w widoku od strony jeziora;
- 17) ustala się zachowanie szpalerowego układu drzew wzdłuż zachodniego kanału portowego;
- 18) ustala się realizację ciągu pieszego i ścieżki rowerowej, o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu, stanowiącego kontynuację ciągu pieszego i ścieżki rowerowej w terenach: D.D.3028.MW,UT i D.D.3031.MW,UT,WS;
- 19) ustala się przebudowę i rozbudowę istniejących umocnień brzegowych; nabrzeża przystosowuje się do cumowania sportowych jednostek pływających przy jednoczesnym umożliwieniu bezpiecznego ruchu pieszego na koronie nabrzeża, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4;
- 20) usytuowanie stałego falochronu (pirsu) połączonego z platformą na potrzeby przystanku żeglugi śródlądowej w terenie elementarnym D.D.3040.WS,ZN dostosowuje się do wymagań:
 - a) bezpieczeństwa ruchu jednostek pływających w akwenie portu jachtowego,
 - b) umożliwienia dojścia i ruchu pieszego na falochronie,z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4;
- 21) dopuszcza się realizację pomostów postojowych dla jednostek pływających o konstrukcji dostosowanej do okresowych wahań poziomu lustra wody w jeziorze;
- 22) na nabrzeżach i pomostach sytuje się stanowiska zaopatrzenia jednostek pływających w energię elektryczną i wodę;
- 23) garaże sytuje się w formie zespołów wbudowanych lub dobudowanych do budynków mieszkalno-usługowych pod warunkiem użytkowego wykorzystania powierzchni stropu garaży jako plac komunikacyjny, rekreacyjny albo parking, lub jako garaże podziemne;
- 24) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących:
 - a) poza częścią lądową terenu elementarnego (na pirsie, pomostach postojowych dla jednostek pływających) oraz na nabrzeżach,
 - b) w odległości do 5,0 m od kanałów portowych z wyjątkiem reklam tymczasowych - na okres do trzech miesięcy (w czasie organizacji imprez sportowych lub turystycznych),
 - c) poza obszarem zabudowy od strony terenów elementarnych: D.D.3031.W,UT,WS i D.D.3047.KD.D (wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy),
 - d) przesłaniających obiekty zabytkowe;ustalenie nie dotyczy oznakowania nawigacyjnego, tymczasowych nośników reklamowych - na okres do trzech miesięcy (w czasie organizacji imprez sportowych lub turystycznych) oraz nośników

informacji turystycznej o wysokości do 5,5 m; na pozostałym terenie maksymalna wysokość reklam wolno stojących: 5,5 m;

25) zakazuje się lokalizacji reklam wbudowanych w obiekty zabytkowe.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 1500 m² ;
- 2) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy D.D.3047.KD.D oraz kanałów portu jachtowego zawarty w przedziale: od 85° do 90°;
- 3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 30,0 m; dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej nie przylegającej frontem do ulicy;
- 4) ustala się dostęp ogólny do ciągu pieszego i ścieżki rowerowej, placu publicznego, nabrzeży basenów wodnych przylegających do placów publicznych;
- 5) ustala się dostęp co najmniej publiczny do nabrzeży basenów portu jachtowego (nie przylegających do: placu publicznego, ciągu pieszego i ścieżki rowerowej) oraz do falochronu stałego (pirsu) połączonego z platformą na potrzeby przystanku żeglugi śródlądowej oraz ekspozycji panoramy jeziora;
- 6) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalenia gruntów;
- 7) w pasie terenu o minimalnej szerokości 8,0 m (w dostosowaniu do zagospodarowania terenu), łączącym ulicę D.D.3047.KD.D z częścią terenu elementarnego położoną na północ od ciągu pieszego i ścieżki rowerowej, umożliwia się przejazd i przejście oraz realizację i eksploatację sieci uzbrojenia technicznego celem umożliwienia obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej północnej części terenu elementarnego.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenu D.D.3047.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;
- 3) nakazuje się realizację:
 - a) ciągu pieszego o minimalnej szerokości: 2,0 m,
 - b) ścieżki rowerowej o minimalnej szerokości: 2,5 m;
- 4) w basenach portu jachtowego ma zakończenie tor wodny prowadzący przez Jez. Dąbie z Zalewu Szczecińskiego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3047.KD.D, D.D.3046.KD.D, D.D.3028.MW,UT;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, rozbiórkę i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej 0,4 kV, oraz rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych;
- 3) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych linią kablową 15 kV.

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: apartamentowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami turystyki, hotelowymi i pensjonatowymi (np. przystań żeglarska, port jachtowy z zapleczem hotelowym), wody śródlądowe (akwen portu jachtowego);
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług uzupełniających z zakresu:

- a) sport i rekreacja,
 - b) gastronomia,
 - c) opieka zdrowotna i wypoczynek,
 - d) kultura i oświata,
 - e) handel detaliczny w lokalach o powierzchni sprzedaży do 100 m², z wyłączeniem sprzedaży paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów mechanicznych,
 - f) specjalistyczna działalność nieprodukcyjna związana z obsługą rekreacji i turystyki w sąsiedztwie akwenów żeglownych (np. firmy czarterowe, usługi żeglarskie),
 - g) obsługa firm i klientów, z wyłączeniem warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej;
- 3) w granicach działki budowlanej ustala się udział powierzchni całkowitej lokali usługowych zawarty w przedziale: 30%÷50% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków z wyłączeniem zespołów garażowych i garażu wielopoziomowego;
- 4) w rejonie południowej części kanału portowego dopuszcza się lokalizację stacji paliw płynnych dla jednostek pływających oraz pojazdów samochodowych;
- 5) ustala się wprowadzenie komunikacji pieszej i rowerowej w postaci ciągu pieszego, ścieżki rowerowej i placów publicznych, zgodnie z ust. 3 pkt 4, 6, 17 i 18;
- 6) ustala się lokalizację co najmniej jednej stacji transformatorowej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren przylega do obszaru NATURA 2000 oraz do priorytetowego siedliska lasu łęgowego o kodzie 91EO, występującego na obszarze terenu elementarnego D.D.3033.ZN; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2, ponadto dopuszczone przedsięwzięcia nie mogą znacząco negatywnie oddziaływać na ww. siedlisko;
- 2) warunkiem zmiany zagospodarowania terenu jest zachowanie naturalnych warunków gruntowo-wodnych istniejących na obszarze sąsiedniego terenu elementarnego D.D.3033.ZN;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren położony w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu; nową zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7;
- 5) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących umocnień brzegowych na odcinkach o łącznej długości do 80,0 m wraz z możliwością zmiany przebiegu linii brzegowej Jez. Dąbie pod warunkiem:
- a) prowadzenia prac w sposób nie wpływający negatywnie na właściwy stan ochrony siedlisk przyrodniczych występujących w granicach obszaru NATURA 2000 i siedlisk gatunków zwierząt, dla ochrony których wyznaczono obszar NATURA 2000,
 - b) zachowania lub odtworzenia naturalnych warunków w strefie brzegowej dla rozwoju siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków zwierząt, dla ochrony których wyznacza się obszar NATURA 2000,
 - c) realizacja pirsów i pomostów nie może ograniczać możliwości wykorzystania akwenu Jez. Dąbie przez ptaki,
 - d) zastosowania technik ekoinżynierii, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 11,
- ustalenie nie dotyczy otwartych kanałów wodnych;
- 6) dopuszcza się realizację wewnętrznych kanałów (basenów) portowych o nabrzeżach przystosowanych do cumowania małych jednostek pływających;

- 7) dopuszcza się przystosowanie nabrzeży do kotwienia pomostów postojowych dla jednostek pływających o konstrukcji dostosowanej do okresowych wahań poziomu lustra wody w jeziorze;
- 8) dopuszcza się zmianę ukształtowania i podwyższenie terenu;
- 9) dopuszcza się wycinkę istniejącego drzewostanu i zakrzewień pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 9;
- 10) 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 dostosowanie kompozycji i form zabudowy do wymogów ukształtowania harmonijnej panoramy zespołu zabudowy widzianej od strony:
 - a) Jez. Dąbie,
 - b) ulicy D.D.3041.KD.Z,oraz harmonijnych elewacji od strony terenów: D.D.3030.MW,UT,WS, D.D.3042.KD.L (ul. Jeziorna) i D.D.3047.KD.D;
- 3) zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymogów ukształtowania zamknięcia kompozycyjnego widoku od strony ciągu pieszego i ścieżki rowerowej, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 4) przy przebiegu ciągu pieszego i ścieżki rowerowej ustala się wykształcenie dwóch placów publicznych bezpośrednio przy kanałach (basenach) portu jachtowego, o przybliżonej lokalizacji oznaczonej na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się wprowadzenie zabudowy m.in. ponad basenami lub kanałami portowymi przy jednoczesnym zachowaniu prześwitu nad powierzchnią wody, pozwalającego na ruch jednostek pływających, z zastrzeżeniem pkt 1;
- 6) dopuszcza się prowadzenie ciągu pieszego i ścieżki rowerowej ponad kanałami portowymi przy jednoczesnym zastosowaniu rozwiązań technicznych pozwalających na ruch jednostek pływających (w tym związanych z koniecznością przebudowy istniejących umocnień brzegowych), z zastrzeżeniem pkt 17 i ust. 2 pkt 5;
- 7) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni terenu elementarnego;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy: 5 kondygnacji nadziemnych do 24,0 m n.p.m. z dopuszczeniem wprowadzenia w zespołach zabudowy lokalnych dominant o wysokości do 7 kondygnacji nadziemnych;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy tymczasowej o charakterze sezonowym: 1 kondygnacja nadziemna do 5,5 m;
- 10) dopuszcza się krycie budynków dachami stromymi lub dachami o innej geometrii niż dachy strome; w przypadku zastosowania dachu co najmniej dwu spadowego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połaci dachowych budynku;
- 11) zespoły zabudowy mieszkaniowo-usługowej realizuje się w układach obudowujących przestrzenie publiczne (place, ciągi komunikacyjne, baseny wodne) - w oparciu o wspólną i całościową koncepcję o spójnej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, zgodnie z pkt 4, 17 i 18;
- 12) dla lokali mieszkalnych ustala się minimalny poziom posadzki na wysokości 2,5 m n.p.m.;
- 13) ustala się przebudowę i rozbudowę istniejących umocnień brzegowych oraz realizację wewnętrznych kanałów (basenów) portowych o nabrzeżach przystosowanych do cumowania sportowych jednostek pływających przy jednoczesnym umożliwieniu bezpiecznego ruchu pieszego na koronie nabrzeża, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 5 i 6;

- 14) dopuszcza się realizację pomostów postojowych dla jednostek pływających o konstrukcji dostosowanej do okresowych wahań poziomu lustra wody w jeziorze;
- 15) na nabrzeżach i pomostach dopuszcza się usytuowanie stanowisk zaopatrzenia jednostek pływających w energię elektryczną i wodę;
- 16) garaże sytuuje się w formie zespołów wbudowanych lub dobudowanych do budynków usługowo-mieszkalnych, pod warunkiem użytkowego wykorzystania powierzchni stropu garaży jako plac komunikacyjny, rekreacyjny lub parking lub jako garaże wielopoziomowe w obiektach wolno stojących;
- 17) ustala się realizację ciągu pieszego i ścieżki rowerowej, o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu, stanowiącego kontynuację ciągu pieszego i ścieżki rowerowej w terenach: D.D.3030.MW,UT,WS i D.D.3042.KD.L (ul. Jeziorna);
- 18) nakazuje się łączne zakomponowanie i harmonijne połączenie: ciągu pieszego i ścieżki rowerowej, obu placów publicznych i zamknięcia kompozycyjnego (przy zmianie kierunku ciągu pieszego);
- 19) zakazuje się realizacji budynków mieszkaniowych bez wbudowanych lokali usługowych oraz dopuszcza się realizację obiektów usługowych z wbudowanymi apartamentami mieszkaniowymi lub bez nich, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 3;
- 20) realizację nowej zabudowy kubaturowej dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o parametrach zgodnych z ust. 4;
- 21) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących:
 - a) na pomostach postojowych dla jednostek pływających i na nabrzeżach,
 - b) w odległości do 20,0 m od linii brzegu Jez. Dąbie z wyjątkiem reklam tymczasowych - na okres do trzech miesięcy (w czasie organizacji imprez sportowych lub turystycznych),
 - c) w odległości do 20,0 m od granicy z terenem elementarnym D.D.3033.ZN,
 - d) poza obszarem zabudowy od strony terenu elementarnego D.D.3030.MW,UT,WS (wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy);ustalenie nie dotyczy oznakowania nawigacyjnego oraz nośników informacji turystycznej o wysokości do 3,5 m i powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 2,0 m²; na pozostałym terenie maksymalna wysokość reklam wolno stojących i nośników informacji turystycznej: 5,5 m od projektowanego poziomu terenu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) w odległości do 50 m od granicy z terenem elementarnym D.D.3040.WS,UT,ZN i D.D.3033.ZN nowe działki budowlane wydziela się zgodnie z § 6 ust. 4 pkt 10;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 3500 m²; ustalenie nie dotyczy działek wydzielanych dla budynków usługowych istniejących legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu, o minimalnej powierzchni niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania budynku;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ul. Jeziornej i ulicy D.D.3047.KD.D zawarty w przedziale: od 85° do 90°;
- 4) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 35,0 m; dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej nie przylegającej frontem do ulicy;
- 5) ustala się dostęp ogólny do ciągu pieszego i ścieżki rowerowej, placów publicznych oraz nabrzeży basenów wodnych przylegających do placów publicznych;
- 6) ustala się dostęp co najmniej publiczny do nabrzeży basenów portu jachtowego (nie przylegających do: placu publicznego, ciągu pieszego i ścieżki rowerowej);
- 7) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalenia gruntów.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenów: D.D.3042.KD.L (ul. Jeziorna) i/lub D.D.3047.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;
- 3) wzdłuż północnej i zachodniej granicy terenu elementarnego nakazuje się realizację:
 - a) ciągu pieszego o minimalnej szerokości: 2,0 m,
 - b) ścieżki rowerowej o minimalnej szerokości: 2,5 m.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3042.KD.L, D.D.3047.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, rozbiórkę i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, rozbiórkę i budowę w nowej lokalizacji przepompowni ścieków sanitarnych;
- 4) nakazuje się realizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych linią kablową 15 kV.

§ 38. Teren elementarny D.D.3032.KS,ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych do obsługi terenów przybrzeżnych oraz zieleni urządzona.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 20% powierzchni terenu elementarnego;
- 2) teren położony w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu; nową zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7 lit. b;
- 3) przy realizacji parkingu nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej; wycinkę pojedynczych drzew dopuszcza się w przypadku: cięć sanitarnych, cięć pielęgnacyjnych, wycinki drzew gatunków niepożądanych oraz kolizji z realizacją drogi parkingowej;
- 4) przy nasadzeniach roślinności nakazuje się wprowadzenie gatunków rodzimych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 9.

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

- 1) zakazuje się zabudowy kubaturowej za wyjątkiem jednego obiektu do obsługi parkingu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 2% powierzchni terenu elementarnego;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacja i 4,5 m;
- 5) dopuszcza się krycie obiektu dachem o innej geometrii niż dach stromy;
- 6) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej, dopuszcza się nasadzenia zieleni średniowysokiej wzdłuż granic terenu elementarnego, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4;
- 7) do czasu realizacji ulicy dojazdowej w terenie D.D.3047.KD.D dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu w postaci przejściowych rozwiązań w zakresie komunikacji drogowej, nie kolidujących z istniejącym drzewostanem, w tym parkingu dla samochodów osobowych;

- 8) dopuszcza się ogrodzenie terenu wyłącznie o formie neutralnej i ażurowej, umożliwiającej ekspozycję terenów przybrzeżnych z ulicy zbiorczej w terenie elementarnym D.D.3041.KD.Z, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 pkt 21;
- 9) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; ustalenie nie dotyczy nośników informacji turystycznej lub na temat prowadzonej działalności o wysokości do 3,5 m od projektowanego poziomu terenu i powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 2,0 m² oraz reklam tymczasowych - na okres do trzech miesięcy (w czasie organizacji imprez sportowych lub turystycznych).

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się podziałów własnościowych;
- 2) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalenia gruntów;
- 3) ustala się co najmniej publiczny dostęp do terenu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

obsługa z terenu D.D.3047.KD.D.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenie D.D.3047.KD.D;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych z parkingu do kanalizacji deszczowej po podczyszczeniu.

§ 39. Teren elementarny D.D.3033.ZN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleń naturalna objęta ochroną prawną (większość powierzchni terenu elementarnego stanowi obszar priorytetowego siedliska przyrodniczego).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony częściowo w granicach obszaru NATURA 2000, w tym priorytetowe siedlisko lasu łęgowego o kodzie 91EO, oznaczonych na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2; w szczególności dopuszczone przedsięwzięcia nie mogą znacząco negatywnie oddziaływać na ww. siedlisko;
- 2) teren cenny przyrodniczo do zachowania i objęcia ochroną przyrody jako użytek ekologiczny;
- 3) nakazuje się zachowanie w stanie niepogorszonym priorytetowego siedliska lasu łęgowego poprzez działania zachowawcze, polegające na ograniczaniu ingerencji w siedliska występowania innych chronionych gatunków roślin i zwierząt;
- 4) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 5) poza granicami siedliska lasu łęgowego zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem:
 - a) likwidacji stanowisk roślinności gatunków niepożądanych,
 - b) cięć sanitarnych;
- 6) teren położony w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu; zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7 lit. a;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 99% powierzchni terenu elementarnego;
- 8) zakazuje się naruszania powierzchni ziemi i wykonywania prac ziemnych nie związanych z realizacją inwestycji wymienionych w ust. 3 pkt 2; przy realizacji ścieżki pieszej zakazuje się zastosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych;

- 9) zakazuje się nowych nasadzeń drzew i krzewów;
- 10) przy zmianie zagospodarowania terenu dopuszczonej w ust. 3 pkt 2 zakazuje się naruszenia systemów korzeniowych drzew.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami kubaturowymi;
- 2) zakazuje się zmiany zagospodarowania terenu za wyjątkiem realizacji:
 - a) terenowej ścieżki pieszej wzdłuż terenu D.D.3040.WS,ZN (Jez. Dąbie) o maksymalnej szerokości 1,5 m, wraz z wyposażeniem w formie niekubaturowych obiektów małej architektury i zagospodarowania terenu (np. siedziska, zadaszenia, platformy na słupach), o przebiegu najmniej ingerującym w środowisko biotyczne,
 - b) stanowisk wędkarskich,
 - c) stanowisk obserwacyjnych ptactwa;
- 3) dopuszczone w pkt 2 elementy zagospodarowania terenu realizuje się z zastosowaniem materiałów naturalnych (np. kamień, kruszywo naturalne, drewno);
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam i wolno stojących nośników informacji turystycznej; ustalenie nie dotyczy nośników informacji o tematyce edukacyjno-przyrodniczej o wysokości do 2,0 m i powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 1,0 m² oraz oznakowania nawigacyjnego (w bezpośrednim sąsiedztwie akwenu).

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się podziałów własnościowych;
- 2) dopuszcza się scalenia gruntów i korekty podziałów własnościowych;
- 3) ustala się dostęp ogólny do brzegu jeziora i ścieżki pieszej wraz z elementami zagospodarowania zgodnymi z ust. 3 pkt 2 oraz co najmniej dostęp publiczny do pozostałej części terenu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

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

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zakazuje się lokalizacji obiektów i sieci inżynierskich.

§ 40. Teren elementarny D.D.3034.U,MN,ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa i magazyny z dopuszczeniem lokali mieszkalnych (zaplecze lądowe portu jachtowego) i zieleń 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 i podnoszenia jednostek morskich przy pomocy samojedźnych dźwigów ramowych oraz jednostek mieczowych bezpośrednio z przyczep samochodowych do pochylni ślipu, zabudowa socjalno-administracyjna i usługowa;
- 3) dopuszcza się wprowadzenie usług uzupełniających z zakresu:
 - a) gastronomia,
 - b) działalność oświatowo-dydaktyczna (np. młodzieżowa stacja wodna),

- c) specjalistyczna działalność związana z obsługą rekreacji i turystyki, wykorzystująca dostęp do akwenów żeglownych,
 - d) handel detaliczny w lokalach o powierzchni sprzedaży do 50 m² ;
- 4) dopuszcza się wbudowanie maksymalnie dwóch lokali mieszkalnych: w obiektach socjalno-administracyjnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w granicach obszaru NATURA 2000 z wyjątkiem niewielkiego fragmentu w części południowej oraz:
- a) przy granicy priorytetowego siedliska lasu łęgowego o kodzie 91EO, występującego na obszarze terenu elementarnego D.D.3033.ZN,
 - b) przy granicy siedliska bytowania bobra występującego na obszarze terenu elementarnego D.D.3037.WS,ZN,
- oznaczonych na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2, ponadto dopuszczone przedsięwzięcia nie mogą znacząco negatywnie oddziaływać na ww. siedliska;
- 2) warunkiem zmiany zagospodarowania terenu jest zachowanie naturalnych warunków gruntowo-wodnych istniejących na obszarach terenów elementarnych D.D.3033.ZN i D.D.3037.WS,ZN;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni terenu elementarnego;
- 4) teren położony w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu; nową zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7;
- 5) zakazuje się umocnienia brzegu Jez. Dąbie na odcinku nie przylegającym do obszaru wyznaczonego granicą maksymalnego zasięgu pirsów, platformy, pomostów i innych urządzeń brzegowych do postoju i obsługi jednostek pływających, oznaczoną na rysunku planu;
- 6) na odcinkach przylegających do obszaru wyznaczonego granicą maksymalnego zasięgu pirsów, platformy, pomostów i innych urządzeń brzegowych do postoju i obsługi jednostek pływających, dopuszcza się przystosowanie brzegu w zakresie niezbędnym do prawidłowego funkcjonowania portu jachtowego, w tym realizację infrastruktury brzegowej (slipy, wyciągarki, dźwigi), a także lekkie umocnienie brzegu umożliwiające budowę pomostów postojowych dla jednostek pływających - pod warunkiem poprzedzenia analizą skutków tego zainwestowania dla stanu wszystkich chronionych siedlisk oraz gatunków roślin i zwierząt, dla ochrony których wyznaczono obszar NATURA 2000; niezbędne prace prowadzi się w sposób nie wpływający znacząco negatywnie na właściwy stan ochrony siedlisk przyrodniczych występujących w granicach obszaru NATURA 2000 i siedlisk gatunków ptaków, dla ochrony których wyznaczono obszar NATURA 2000;
- 7) zakazuje się budowy wałów przeciwpowodziowych;
- 8) 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 pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych, charakterystycznych dla terenów przyrodnych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 6;
- 9) od strony cieku Chelszcząca nakazuje się wprowadzenie zespołów lub ciągu zwartej zieleni wysokiej i średniowysokiej o charakterze izolacyjnym, gatunków rodzimych charakterystycznych dla terenów przyrodnych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 6;
- 10) zakazuje się podpiwniczania budynków;
- 11) przy fundamentowaniu budynków zakazuje się stosowania płyt fundamentowych (budynki posadowia się np. na palach);

- 12) lokalizację stacji transformatorowej dopuszcza się wyłącznie poza obszarem ochrony prawnej ptaków NATURA 2000, o granicach określonych na rysunku planu;
- 13) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 14) zakazuje się lokalizacji instalacji do naprawy jednostek pływających, w szczególności do powierzchniowej obróbki kadłubów w odległości mniejszej niż 35 m od brzegu Jez. Dąbie.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) ustala się dostosowanie kompozycji i form zabudowy do wymogów ukształtowania harmonijnej panoramy zespołu zabudowy widzianej od strony Jez. Dąbie;
- 3) zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymogów ukształtowania zamknięcia kompozycyjnego widoku od strony Jez. Dąbie, o przybliżonym usytuowaniu w rejonie ujścia ciekłu Chelszcząca, oznaczonym na rysunku planu;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20% powierzchni terenu elementarnego;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy o charakterze stałym: 2 kondygnacje nadziemne do 12,5 m;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy tymczasowej: 1 kondygnacja i 7,5 m n.p.m.;
- 7) dopuszcza się krycie budynków dachami stromymi oraz o innej geometrii niż dachy strome; w przypadku zastosowania dachu stromego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połaci dachowych budynku;
- 8) dla lokali mieszkalnych ustala się minimalny poziom posadzki na wysokości 2,5 m n.p.m.;
- 9) ustala się realizację umocnień brzegowych, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2 i 3; nabrzeża przystosowuje się do cumowania i wodowania jednostek pływających oraz kotwienia pomostów, przy jednoczesnym umożliwieniu bezpiecznego ruchu pieszego na koronie nabrzeża;
- 10) dopuszcza się realizację pomostów postojowych dla jednostek pływających o konstrukcji dostosowanej do okresowych wahań poziomu lustra wody w jeziorze, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 6;
- 11) na nabrzeżach i pomostach sytuje się stanowiska zaopatrzenia jednostek pływających w energię elektryczną i wodę;
- 12) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących:
 - a) na pomostach postojowych dla jednostek pływających oraz na nabrzeżach,
 - b) poza obszarem zabudowy (wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy),ustalenie nie dotyczy nośników informacji turystycznej i o tematyce edukacyjno-przyrodniczej o wysokości do 3,5 m oraz oznakowania nawigacyjnego; na pozostałym terenie dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch reklam wolno stojących o treści związanej z prowadzoną działalnością, o wysokości do 5,5 m od projektowanego poziomu terenu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) nowe działki budowlane wydziela się zgodnie z § 6 ust. 4 pkt 10;
- 2) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ul. Jeziornej zawarty w przedziale: od 85° do 90°;
- 3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 25,0 m; dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej nie przylegającej frontem do ulicy;
- 4) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalenia gruntów.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

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

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w terenie D.D.3042.KD.L;
- 2) dopuszcza się realizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 12.

§ 41. Teren elementarny D.D.3035.UT,MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług turystyki, usług hotelowych i pensjonatowych (np. hotel, pensjonat, motel, pole campingowe lub biwakowe dla nie więcej niż 100 osób), z dopuszczeniem wprowadzenia lokali mieszkalnych;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług uzupełniających z zakresu:
 - a) sport i rekreacja,
 - b) opieka zdrowotna i wypoczynek,
 - c) gastronomia,
 - d) specjalistyczna działalność nieprodukcyjna związana z obsługą rekreacji i turystyki,
 - e) handel detaliczny w lokalach o powierzchni sprzedaży do 50 m², z wyłączeniem sprzedaży paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów mechanicznych,
 - f) obsługa firm i klientów, z wyłączeniem warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej;
- 3) dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki usługowe lub jako budynki mieszkaniowe jednorodzinne, dobudowane do budynków usługowych lub wolno stojące (z usługami lub bez usług) pod warunkiem:
 - a) ograniczenia ilości lokali mieszkalnych do maksymalnie dwóch na jednej działce budowlanej oraz ograniczenia łącznej powierzchni całkowitej lokali mieszkalnych do 30% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich obiektów usługowych w granicach działki budowlanej,
 - b) ograniczenia ilości budynków jednorodzinnych: do nie więcej niż jednego na jednej działce budowlanej o przeznaczeniu zgodnym z pkt 2.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w sąsiedztwie obszaru NATURA 2000 oraz priorytetowego siedliska lasu łęgowego o kodzie 91EO, występującego na obszarze terenu elementarnego D.D.3033.ZN oznaczonych na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2; ponadto dopuszczone przedsięwzięcia nie mogą znacząco negatywnie oddziaływać na ww. siedliska;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50%;
- 3) teren położony w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu; nową zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7 lit. b;
- 4) zachowanie w maksymalnym stopniu zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem terenu;
- 5) dopuszcza się wycinkę istniejącego drzewostanu i zakrzewień pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 9;
- 6) dopuszcza się zmianę ukształtowania i podwyższenie terenu;

- 7) nakazuje się ukształtowanie powiązań ekologicznych pomiędzy terenem rodzinnych ogrodów działkowych (poza granicami planu) oraz siedliskiem lasu łęgowego w terenie elementarnym D.D.3033.ZN;
- 8) zagospodarowanie terenu od strony terenu elementarnego D.D.3041.KD.Z kształtuje się w sposób minimalizujący rozprzestrzenianie się uciążliwości odkomunikacyjnych;
- 9) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) zabudowę lub zagospodarowanie terenu kształtuje się z uwzględnieniem ukształtowania zamknięcia kompozycyjnego widoku z ciągu pieszego w terenie elementarnym D.D.3031.MW,UT,WS, oznaczonego na rysunku planu;
- 3) ustala 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);
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20% powierzchni terenu elementarnego;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje, lecz nie więcej niż 12,5 m od projektowanego poziomu terenu;
- 6) budynki kryje się dachami stromymi z wyjątkiem budynków jednokondygnacyjnych, dla których dopuszcza się krycie dachami o innej geometrii niż dachy strome; w przypadku zastosowania dachu stromego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połaci dachowych budynku;
- 7) dla lokali mieszkalnych ustala się minimalny poziom posadzki na wysokości 2,5 m n.p.m.;
- 8) nakazuje się wprowadzenie zieleni wysokiej w formie szpaleru drzew wzdłuż ulicy D.D.3042.KD.L (ul. Jeziorna) oraz jako zespołów zadrzewień i zakrzewień towarzyszących zabudowie i zagospodarowaniu terenu, kształtowanych zgodnie z ust. 2 pkt 7 i 8;
- 9) realizację nowej zabudowy kubaturowej dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o parametrach zgodnych z ust. 4;
- 10) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących w odległości większej niż 100,0 m od terenu D.D.3041.KD.Z, ustalenie nie dotyczy nośników informacji turystycznej o wysokości do 2,0 m i powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 1,0 m²; na pozostałym obszarze maksymalna wysokość reklam wolno stojących: 3,5 m od projektowanego poziomu terenu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1200 m² ;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 25,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ul. Jeziornej zawarty w przedziale: od 65° do 90°;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej nie przylegającej frontem do ulicy;
- 5) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalenia gruntów.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

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

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3041.KD.Z, D.D.3042.KD.L;
- 2) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych linią kablową 15 kV.

§ 42. Teren elementarny D.D.3036.KPS,E

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków sanitarnych, stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w sąsiedztwie obszaru NATURA 2000, oznaczonych na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;
- 2) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 60% powierzchni terenu elementarnego;
- 3) dopuszcza się wycinkę istniejącego drzewostanu i zakrzewień pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 6;
- 4) teren położony w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu; zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7 lit. b.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem niekubaturowych obiektów małej architektury i obiektów inżynierskich;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;
- 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się dokonywania podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu dla obiektów inżynierskich i urządzeń sieciowych wymienionych w ust. 1.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

obsługa z terenu D.D.3042.KD.L (ul. Jeziorna).

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) nakazuje się realizację przepompowni ścieków sanitarnych;
- 2) nakazuje się realizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV.

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: wody śródlądowe i tereny zieleni objęte ochroną prawną (ciek Chęlszcząca - obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w granicach obszaru NATURA 2000, w tym siedlisko bytowania bobra, oznaczone na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2; w szczególności dopuszczone przedsięwzięcia nie mogą znacząco negatywnie oddziaływać na ww. siedlisko;
- 2) teren cenny przyrodniczo do zachowania i objęcia ochroną przyrody jako użytek ekologiczny;

- 3) tereny w strefie brzegowej narażone na niebezpieczeństwo powodzi; zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7 lit. a;
- 4) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 5) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem:
 - a) likwidacji stanowisk roślinności gatunków niepożądanych,
 - b) niezbędnej wycinki na potrzeby ochrony przeciwpowodziowej oraz w celu umożliwienia dostępu do ciek;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 99% powierzchni terenu elementarnego;
- 7) dopuszcza się niezbędne umocnienie brzegów ciek Chęlszcząca wraz z możliwością zmiany linii brzegowej ciek - wyłącznie w postaci lekkiego nabrzeża pod warunkiem poprzedzenia analizą skutków tego zainwestowania dla stanu wszystkich chronionych siedlisk oraz gatunków roślin i zwierząt oraz prowadzenia prac w sposób nie wpływający znacząco negatywnie na właściwy stan ochrony siedlisk przyrodniczych występujących w granicach obszaru NATURA 2000 i siedlisk gatunków ptaków, dla ochrony których wyznaczono obszar NATURA 2000.

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

- 1) zakazuje się zabudowy kubaturowej i zmiany zagospodarowania terenu za wyjątkiem obiektów niezbędnych ze względu na ochronę przeciwpowodziową, przy jednoczesnym zachowaniu ścieżki pieszej na koronie istniejącego wału przeciwpowodziowego;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam i wolno stojących nośników informacji turystycznej; ustalenie nie dotyczy nośników informacji o tematyce edukacyjno-przyrodniczej oraz oznakowania nawigacyjnego (w bezpośrednim sąsiedztwie akwenu).

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się podziałów własnościowych z wyjątkiem korekt związanych ze zmianą przebiegu linii brzegowej, dopuszcza się scalania gruntów;
- 2) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 10.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

obsługa z terenu D.D.3042.KD.L (ul. Jeziorna).

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont wałów przeciwpowodziowych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę parametrów koryta ciek wraz z obiektami hydrotechnicznymi zlokalizowanymi w korycie, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1 i 7.

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: wody śródlądowe i tereny zieleni objęte ochroną prawną (rzeka Płonia - obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony częściowo w granicach obszaru NATURA 2000, w tym priorytetowego siedliska bytowania zimorodka oraz przy granicy:
 - a) priorytetowego siedliska lasu łąkowego o kodzie 91EO i siedliska bytowania bobra, występujących na obszarze terenu elementarnego D.D.3005.ZN,

- b) siedlisko bytowania gąsiorka, występującego na obszarze terenu elementarnego D.D.3021.ZP, oznaczonych na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2; w szczególności dopuszczone przedsięwzięcia nie mogą znacząco negatywnie oddziaływać na ww. siedliska;
- 2) nakazuje się umocnienie brzegów rzeki z zastosowaniem technik ekoinżynierii, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 11, przy czym dopuszcza się wzdłuż granicy z terenami elementarnymi: D.D.3010.U,MW, D.D.3011.MW,U,ZP, D.D.3014.U,MW,ZP i D.D.3049.KD.D zmianę przebiegu linii brzegowej rz. Płoni i przystosowanie nabrzeży do cumowania jednostek pływających;
- 3) tereny w strefie brzegowej narażone na niebezpieczeństwo powodzi; zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7 lit. a;
- 4) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 5) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 95% powierzchni terenu elementarnego;
- 6) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem:
- a) likwidacji stanowisk roślinności gatunków niepożądanych,
- b) niezbędnej wycinki na potrzeby ochrony przeciwpowodziowej, bezpieczeństwa żeglugi oraz w celu umożliwienia dostępu do ciek;
- 7) konserwację, modernizację lub umocnienie linii brzegowej poprzedza się analizą ich skutków dla stanu wszystkich chronionych siedlisk oraz gatunków roślin i zwierząt (w tym chronionych na drodze tworzenia obszarów NATURA 2000); niezbędne prace prowadzi się w sposób nie wpływający znacząco negatywnie na właściwy stan ochrony siedlisk przyrodniczych występujących w granicach obszaru NATURA 2000 i siedlisk gatunków ptaków, dla ochrony których wyznaczono obszar NATURA 2000;
- 8) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych nie związanych z umocnieniem brzegu.

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

- 1) poza obszarem NATURA 2000 oraz granicami priorytetowego siedliska bytowania zimorodka ustala się przebudowę i rozbudowę istniejących umocnień brzegowych:
- a) nabrzeża stabilizującego ul. Przybrzeżną wzdłuż granicy terenu elementarnego D.D.3049.KD.D,
- b) nabrzeży przystosowanych do cumowania małych jednostek pływających wzdłuż granicy terenu elementarnego D.D.3010.U,MW i D.D.3014.MW,ZP,
- oraz dopuszcza się wprowadzenie lekkiego nabrzeża umożliwiającego kotwienie przybrzeżnych pomostów postojowych dla małych jednostek pływających i stanowisk wędkarskich, przy jednoczesnym umożliwieniu bezpiecznego ruchu pieszego na koronie nabrzeża, z zastrzeżeniem pkt 2 i ust. 2 pkt 2 i 7;
- 2) lekkie nabrzeża realizuje się z zastosowaniem materiałów naturalnych (kruszywo, kamień, drewno);
- 3) umocnienia brzegowe wraz z cumującymi jednostkami pływającymi nie mogą zawęzić szerokości głównego nurtu rz. Płoni poniżej 12,0 m oraz uniemożliwić funkcjonowania kajakowego szlaku wodnego;
- 4) na nabrzeżach i pomostach postojowych dla jednostek pływających zakazuje się lokalizacji reklam, ustalenie nie dotyczy nośników informacji turystycznej o wysokości do 4,5 m i powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 1,0 m² oraz oznakowania nawigacyjnego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się podziałów własnościowych z wyjątkiem korekt związanych ze zmianą przebiegu linii brzegowej i zagospodarowaniem nabrzeża (umocnienie brzegu) zgodnych z § 6 ust. 4 pkt 10; dopuszcza się scalania gruntów;

2) ustala się dostęp co najmniej publiczny do nabrzeży i pomostów.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenu D.D.3049.KD.D oraz przyległych terenów i drogą wodną: od strony rzeki (część poza granicami planu) i Jez. Dąbie;
- 2) ustala się kajakowy szlak wodny o znaczeniu regionalnym.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

ustala się realizację sieci elektroenergetycznych w ciągu ulic: D.D.3043.KD.L (ul. Zapomniana) i D.D.3044.KD.L z przebiegiem pod dnem rzeki Płoni.

§ 45. Teren elementarny D.D.3039.WS,UT,ZN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: wody śródlądowe (przybrzeżna część Jez. Dąbie), turystyka wodna (akwen przystani dla małych jednostek pływających) oraz przybrzeżna zieleń naturalna objęta ochroną prawną;
- 2) zakazuje się sportów motorowo-wodnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w granicach obszaru NATURA 2000 oraz w sąsiedztwie siedliska bytowania zimorodka, przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2; ponadto dopuszczone przedsięwzięcia nie mogą znacząco negatywnie oddziaływać na ww. siedlisko
- 2) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 99% powierzchni terenu elementarnego;
- 4) dopuszcza się realizację pomostów przystosowanych do cumowania małych jednostek pływających pod warunkiem zastosowania technik ekoinżynierii, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 11, przy czym z terenu elementarnego D.D.3003.U,UT dopuszcza się realizację maksymalnie jednego pomostu, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 5;
- 5) konserwację, modernizację lub zabudowę linii brzegowej oraz pogłębienie akwenu przystani rybackiej poprzedza się analizą ich skutków dla stanu wszystkich chronionych siedlisk oraz gatunków roślin i zwierząt (w tym chronionych na drodze tworzenia obszarów NATURA 2000); niezbędne prace prowadzi się w sposób nie wpływający znacząco negatywnie na właściwy stan ochrony siedlisk przyrodniczych występujących w granicach obszaru NATURA 2000 i siedlisk;
- 6) dopuszcza się realizację promów wędkarskich (ruchomych platform pływających);
- 7) dopuszcza się niezbędną zmianę linii brzegowej wyłącznie w rejonie umocnień brzegowych oraz pogłębienie akwenu przystani rybackiej.

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

- 1) dopuszcza się umocnienie brzegu jeziora przy granicy z terenem elementarnym D.D.3003.U,UT - na odcinku o maksymalnej szerokości 5,0 m;
- 2) konstrukcję pomostów postojowych dla jednostek pływających dostosowuje się do okresowych wahań poziomu lustra wody w jeziorze, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 5.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się podziałów własnościowych z wyjątkiem korekt związanych ze zmianą przebiegu linii brzegowej i zagospodarowaniem nabrzeża (umocnienie brzegu) zgodnych z § 6 ust. 4 pkt 10; dopuszcza się scalania gruntów;
- 2) ustala się dostęp co najmniej publiczny do nabrzeży i pomostów.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej :

dostęp poprzez przyległe tereny D.D.3002.U,UT i D.D.3003.U,UT oraz drogą wodną od strony Jez. Dąbie.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

na nabrzeżach i pomostach dopuszcza się realizację sieci inżynierskich.

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: wody śródlądowe (część Jez. Dąbie), turystyka wodna (turystyczny szlak wodny, akwen przystani żeglarskich – miejsce postoju jednostek pływających) oraz przybrzeżna zieleń naturalna objęta ochroną prawną;
- 2) w granicach terenu elementarnego ustala się funkcjonowanie turystycznego szlaku wodnego łączącego kanał Zalew Szczeciński z wodami przybrzeżnymi w południowej części Jez. Dąbie;
- 3) zakazuje się sportów motorowo-wodnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w granicach obszaru NATURA 2000, oznaczonych na rysunku planu:
 - a) w granicach terenu elementarnego: siedliska chronionych gatunków roślin i zwierząt (w tym ujętych w załączniku I Dyrektywy Ptasiej i załączniku II Dyrektywy Siedliskowej), miejsce rozrodu, żerowania, odpoczynku i/lub zimowania zwierząt ginących i zagrożonych wyginięciem),
 - b) przy granicy: priorytetowe siedlisko lasu łęgowego o kodzie 91EO i siedliska bytowania błotniaka stawowego, występujące na obszarze terenu elementarnego D.D.3005.ZN oraz siedliska bytowania zimorodka, występujące na obszarze terenu elementarnego D.D.3038.WS,ZN, oznaczone na rysunku planu,
 - c) w sąsiedztwie: priorytetowe siedliska lasu łęgowego o kodzie 91EO, występujące na obszarze terenów elementarnych D.D.3005.ZN i D.D.3033.ZN, siedlisko bytowania zimorodka, występujące na obszarze terenu elementarnego D.D.3005.ZN oraz siedlisko bytowania bobra, występujące na obszarze terenu elementarnego D.D.3037.WS.ZN, oznaczonych na rysunku planu;przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2; w szczególności dopuszczone przedsięwzięcia nie mogą znacząco negatywnie oddziaływać na ww. siedliska;
- 2) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 99% powierzchni terenu elementarnego;
- 4) dopuszcza się umocnienie fragmentów południowego brzegu jeziora wzdłuż terenów elementarnych: D.D.3002.U,UT, D.D.3003.U,UT, D.D.3023.US, D.D.3024.UT,MW, D.D.3031.MW,UT,WS i D.D.3034.U,MN,ZP, z dopuszczeniem zmiany przebiegu linii brzegowej i na odcinkach nie dłuższych niż 80,0 m (zgodnie z ust. 2 pkt 5 ustaleń szczegółowych dla wymienionych terenów elementarnych), pod warunkiem:
 - a) pozostawienia w stanie naturalnym toni wodnej i strefy brzegowej stykającej się z obszarem priorytetowego siedliska lasu łęgowego o kodzie 91EO, występującego na obszarze terenu elementarnego D.D.3005.ZN oraz w sąsiedztwie siedliska bytowania bobra występującego na obszarze terenu elementarnego D.D.3037.WS.ZN, oznaczonych na rysunku planu,

- b) przy konserwacji, modernizacji lub zabudowie linii brzegowej na odcinkach nie stykających się z obszarem priorytetowego siedliska lasu łęgowego o kodzie 91EO, występującego na obszarze terenu elementarnego D.D.3005.ZN oraz w sąsiedztwie siedliska bytowania bobra występującego na obszarze terenu elementarnego D.D.3037.WS.ZN - poprzedzenia tych działań analizą ich skutków dla stanu wszystkich chronionych siedlisk oraz gatunków roślin i zwierząt (w tym chronionych na drodze tworzenia obszarów NATURA 2000); niezbędne prace prowadzi się w sposób nie wpływający znacząco negatywnie na właściwy stan ochrony siedlisk przyrodniczych występujących w granicach obszaru NATURA 2000 i siedlisk gatunków ptaków, dla ochrony których wyznaczono obszar NATURA 2000;
- 5) realizację falochronu stałego (pirsu), platformy na potrzeby przystanku żeglugi śródlądowej i obiektów kubaturowych na platformie, wchodzących w tón Jez. Dąbie i połączonych na stałe z brzegiem jeziora oraz pomostów i innych urządzeń brzegowych do postoju i obsługi jednostek pływających, o konstrukcji dostosowanej do okresowych wahań poziomu lustra wody w jeziorze, dopuszcza się wyłącznie na obszarze pomiędzy linią brzegową jeziora a granicą maksymalnego zasięgu realizacji tych obiektów budowlanych, oznaczoną na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 6 oraz zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 2;
- 6) dopuszcza się pogłębienie akwenów przystani żeglarskich i turystycznego szlaku wodnego oraz prowadzenie sieci inżynierskich pod dnem jeziora pod warunkiem:
- a) minimalizacji ingerencji w siedliska roślinności wodnej, w tym chronionych gatunków roślin oraz siedlisk gatunków zwierząt objętych ochroną prawną,
- b) uwzględnienia analizy skutków przedsięwzięcia dla ekosystemu Jez. Dąbie;
- 7) poza obszarem wyznaczonym granicą maksymalnego zasięgu pirsów, platformy, pomostów i innych urządzeń brzegowych do postoju i obsługi jednostek pływających dopuszcza się realizację lekkich pomostów wędkarskich o długości do 10,0 m od linii brzegowej jeziora i promów wędkarskich (ruchomych platform pływających) pod warunkiem:
- a) zastosowania technik ekoinżynierii, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 11,
- b) nie pogorszenia warunków rozwoju roślinności wodnej specyficznej dla strefy brzegowej, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4 lit. a i § 6 ust. 2 pkt 2.

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

- 1) ustala się zachowanie i ochronę istniejących układów krajobrazowych z wyłączeniem rejonu sąsiedztwa z terenami elementarnymi: D.D.3024.UT,MW, D.D.3029.UT,WS, D.D.3030.MW,UT,WS, D.D.3031.MW,UT,WS i D.D.3034.U,MN,ZP;
- 2) na otwartych wodach jeziora w sąsiedztwie z terenami elementarnymi: D.D.3024.UT,MW, D.D.3029.UT,WS, D.D.3030.MW,UT,WS, D.D.3031.MW,UT,WS i D.D.3034.U,MN,ZP, ustala się akwen portu jachtowego;
- 3) w celu wygrozdzenia akwenów portu jachtowego ustala się realizację jednego falochronu stałego (pirsu), prowadzącego z terenu elementarnego D.D.3030.MW,UT,WS i połączonego z platformą na potrzeby przystanku żeglugi śródlądowej, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 5;
- 4) usytuowanie stałego falochronu (pirsu) z platformą na potrzeby przystanku żeglugi śródlądowej oraz układu pomostów postojowych dostosowuje się do wymagań bezpieczeństwa postoju i ruchu jednostek pływających w akwenie portu jachtowego;
- 5) konstrukcję i formę stałego falochronu (pirsu) dostosowuje się do wymagań ukształtowania harmonijnej sylwety widzianej z otwartych widokowych na brzegu i od strony Jez. Dąbie;
- 6) platformę na potrzeby przystanku żeglugi śródlądowej sytuje się w połączeniu z falochronem stałym (pirsem) i dostosowuje się do wymagań ekspozycji panoramy jeziora i terenów przybrzeżnych;

- 7) na pirsie i pomostach zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej z wyjątkiem obiektów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania portu jachtowego (np. kapitanat, dyspozytornia, zaplecze ratowniczo-medyczne);
- 8) na nabrzeżach, pirsie i pomostach dopuszcza się usytuowanie stanowisk zaopatrzenia jednostek pływających w energię elektryczną i wodę;
- 9) na pirsie, pomostach postojowych dla jednostek pływających oraz innych urządzeniach brzegowych do postoju i obsługi jednostek pływających zakazuje się montażu reklam, ustalenie nie dotyczy nośników informacji turystycznej oraz oznakowania nawigacyjnego;
- 10) zakazuje się pogarszania warunków żeglowności Jez. Dąbie poza akwenem portu jachtowego.
- 11) w ramach dopuszczonej ustaleniami planu realizacji nowych oraz przebudowy i rozbudowy istniejących umocnień brzegowych nabrzeża przystosowuje się do cumowania sportowych jednostek pływających oraz kotwienia pomostów, przy jednoczesnym umożliwieniu bezpiecznego ruchu pieszego na koronie nabrzeża, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 12) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 1% powierzchni terenu elementarnego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się podziałów własnościowych z wyjątkiem korekt związanych ze zmianą przebiegu linii brzegowej i zagospodarowaniem nabrzeża (umocnienie brzegu) zgodnych z § 6 ust. 4 pkt 10; dopuszcza się scalania gruntów;
- 2) ustala się dostęp co najmniej publiczny do nabrzeży i pomostów przystani żeglarskich.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

dostęp z przyległych terenów elementarnych oraz drogą wodną.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

na nabrzeżach, pirsie i pomostach oraz pod dnem jeziora dopuszcza się realizację sieci inżynierskich.

§ 47. Teren elementarny D.D.3041.KD.Z

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza;
- 2) do czasu przebudowy i budowy ulicy zgodnie z ust. 5 dopuszcza się przeznaczenie istniejących budynków na usługi, w tym na cele takie jak:
 - a) oświata, działalność kulturalna i dydaktyczna (np. świetlica, punkt opiekuńczo-rekreacyjny dla dzieci lub młodzieży, ośrodek kultury, ośrodek edukacyjno-szkoleniowy),
 - b) ochrona zdrowia, opieka i pomoc społeczna - w tym z możliwością całodobowego pobytu osób (np. placówka opiekuńczo-wychowawcza, ośrodek rehabilitacyjny).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w sąsiedztwie obszaru NATURA 2000, występującego na obszarze terenu elementarnego D.D.3017.MW,ZP, oznaczonych na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;
- 2) utrzymanie istniejącego zadrzewienia ulicznego nie kolidującego z rozbudową ulicy, w tym szpaleru drzew wzdłuż terenu elementarnego D.D.3048.KD.D (ul. Pokładowa);
- 3) wprowadzenie nasadzeń uzupełniających pod warunkiem nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczenia znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskiej; przy nasadzeniach zieleni wprowadza się roślinność gatunków rodzimych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 9;

- 4) w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu, zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7 lit. b;
- 5) powierzchnię pasa rozdzielającego jezdnie główne, z wyjątkiem przejść pieszych ustala się jako teren biologicznie czynny;
- 6) przebudowa istniejącego mostu nad rzeką Płonią lub realizacja nowego musi uwzględnić prześwit umożliwiający przemieszczanie się wzdłuż rzeki drobnej fauny lądowej.

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

- 1) ustala się rozbiórkę budynków zabytkowych przy ul. Emilii Gierczak 5 i 54, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu - po wykonaniu i przekazaniu organowi ds. ochrony zabytków inwentaryzacji pomiarowej oraz fotograficznej obiektów, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) do czasu przebudowy ulicy ustala się ochronę zabytków przy ul. Emilii Gierczak 5 i 54, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu; obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 14;
- 3) do czasu przebudowy i budowy ulicy zgodnie z ust. 5 dopuszcza się:
 - a) przebudowę i adaptację istniejących budynków na cele usługowe dopuszczone w ust. 1 pkt 2, wraz z realizacją niezbędnego zagospodarowania terenu,
 - b) realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
 - c) zagospodarowanie terenu zielenią ozdobną wraz z możliwością jego wyгородzenia z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 pkt 21,
zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 25 lit. f;
- 4) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników i ścieżki rowerowej;
- 5) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolnostojących i nośników informacji turystycznej:
 - a) w strefie A ochrony konserwatorskiej i w odległości do 100,0 m od jej granic, oznaczonych na rysunku planu,
 - b) w strefie B ochrony konserwatorskiej, o granicach oznaczonych na rysunku planu,
 - c) w pasie rozdzielającym jezdnie główne,
 - d) poza pasem rozdzielającym jezdnie główne w odstępach mniejszych niż 100 m,
przy czym ustalenie nie dotyczy reklam tymczasowych lokalizowanych poza strefami ochrony konserwatorskiej A i B – do czasu przebudowy i budowy ulicy zgodnie z ust. 5 oraz oznakowania nawigacyjnego w rejonie przeprawy mostowej nad rz. Płonią;
- 6) lokalizację reklam wolnostojących warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczenia znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskiej;
- 7) maksymalna wysokość reklam wolno stojących i nośników informacji turystycznej: 4,5 m;
- 8) przy realizacji nowej przeprawy mostowej nad rz. Płonią należy dążyć do usunięcia 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.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogi publiczne określone w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 30,7 m do 61,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, obustronne chodniki, minimum jednostronna ścieżka rowerowa.
- 2) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią ulicy;
- 3) do czasu przebudowy ulicy dopuszcza się obsługę przyległych terenów poprzez istniejące połączenia/zjazdy.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, rozbiórkę i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 2) sieć gazowa średniego ciśnienia Ø 200 mm – do przebudowy, remontu, rozbiórki i budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektora sanitarnego Ø 0,9 m;
- 4) kolektor deszczowy Ø 1,0 m – do przebudowy, rozbudowy, remontu, rozbiórki i budowy nowego kolektora w terenie elementarnym;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, rozbiórkę napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15 kV i 0,4 kV i budowę jako sieci kablowej;
- 6) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 7) w rejonie skrzyżowania z ul. Żaglową (teren elementarny D.D.3045.KD.D) nakazuje się realizację studni awaryjnej - po północnej stronie pasa drogowego, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu.

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony częściowo w granicach obszaru NATURA 2000 oraz przylega do tego terenu występującego na obszarze terenów elementarnych D.D.3034.U,MN i D.D.3037.WS,ZN i do priorytetowego siedliska lasu łęgowego o kodzie 91EO, występującego na obszarze terenu elementarnego D.D.3033.ZN,MN, oznaczonych na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2; ponadto dopuszczone przedsięwzięcia nie mogą znacząco negatywnie oddziaływać na ww. siedliska;
- 2) utrzymanie istniejącego zadrzewienia nie kolidującego z rozbudową ulicy;
- 3) wprowadzenie nasadzeń uzupełniających, w tym przynajmniej jednego szpaleru drzew przyulicznych, pod warunkiem nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczenia znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskiej; przy nasadzeniach zieleni wprowadza się roślinność gatunków rodzimych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 9;
- 4) teren położony w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodnika i ścieżki rowerowej;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

- 3) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; ustalenie nie dotyczy nośników informacji turystycznej o wysokości do 4,5 m.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów terenu nie związanych z wydzielaniem działek gruntu pod drogi publiczne określone w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 20,0 m do 25,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik i ścieżka rowerowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok przy jezdni ulicy;
- 3) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią ulicy.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

§ 49. Teren elementarny D.D.3043.KD.L – ul. Zapomniana

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren przylega do obszaru NATURA 2000, występującego na obszarze terenów elementarnych: D.D.3017.U,MW,ZP, D.D.3019.KPR,ZP i D.D.3021.ZP, w tym siedliska bytowania gąsiorka, występującego na obszarze terenu elementarnego D.D.3021.ZP, oznaczonych na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2, w szczególności planowane przedsięwzięcia nie mogą znacząco negatywnie oddziaływać na ww. siedlisko;
- 2) nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej pod warunkiem nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczenia znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskiej; przy nasadzeniach zieleni wprowadza się roślinność gatunków rodzimych zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 9;
- 3) teren położony w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu; zagospodarowanie północnej części terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7 lit. a;
- 4) ustala się oddzielenie terenu od terenu elementarnego D.D.3021.ZP gęstym żywopłotem z krzewów gatunków rodzimych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 6.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodnika;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 3) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; ustalenie nie dotyczy nośników informacji turystycznej o wysokości do 4,5 m.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów terenu nie związanych z wydzielaniem działek gruntu pod drogi publiczne określone w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) sieć gazowa średniego ciśnienia Ø 200 mm – do przebudowy, remontu, rozbiórki i budowy nowej sieci w terenie D.D.3041.KD.Z;
- 2) napowietrzna sieć elektroenergetyczna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, rozbiórki i budowy jako sieć kablowa w terenie elementarnym;
- 3) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej, kanalizacyjnej sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych.

§ 50. Teren elementarny D.D.3044.KD.L

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony częściowo w granicach priorytetowego siedliska bytowania zimorodka (skrajny fragment nad rz. Płonią) oraz przylega do obszaru NATURA 2000, w tym do granicy priorytetowego siedliska lasu łęgowego o kodzie 91EO i siedliska bytowania bobra, występujących na obszarze terenu elementarnego D.D.3005.ZN, oznaczonych na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2, ponadto dopuszczone przedsięwzięcia nie mogą znacząco negatywnie oddziaływać na ww. siedliska (w szczególności siedlisko bytowania zimorodka);
- 2) teren położony w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu; zagospodarowanie północnej części terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7 lit. a;
- 3) nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej pod warunkiem nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczenia znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskiej; przy nasadzeniach zieleni wprowadza się roślinność gatunków rodzimych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 6;
- 4) ustala się oddzielenie terenu od terenu elementarnego D.D.3005.ZN gęstym żywopłotem z krzewów gatunków rodzimych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 6;
- 5) most nad rz. Płonią realizuje się pod warunkiem:
 - a) nie zawężania koryta rzeki;
 - b) zachowania pasów terenu na obu brzegach rzeki, umożliwiających swobodne przemieszczanie drobnej fauny lądowej,z zastrzeżeniem pkt 7;
- 6) dopuszcza się niezbędne umocnienie brzegów rz. Płoni wraz z możliwością zmiany linii brzegowej rzeki - wyłącznie w postaci lekkiego nabrzeża pod warunkiem:
 - a) zastosowania technik ekoinżynierii, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 11,
 - b) nie pogorszenia warunków rozwoju roślinności wodnej specyficznej dla strefy brzegowej,z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1 i 5;
- 7) realizację przeprawy mostowej nad rz. Płonią oraz kablowej sieci elektroenergetycznej pod korytem rzeki poprzedza się analizą ich skutków dla stanu wszystkich chronionych siedlisk oraz gatunków roślin i zwierząt (w tym chronionych na drodze tworzenia obszarów NATURA 2000); niezbędne prace prowadzi się w sposób nie wpływający znacząco negatywnie na właściwy stan ochrony siedlisk

przyrodniczych występujących w granicach obszaru NATURA 2000 i siedlisk gatunków ptaków, dla ochrony których wyznaczono obszar NATURA 2000.

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

- 1) ustala się lokalizację mostu nad rz. Płonią, łączącego ciągi ulic w terenach: D.D.3043.KD.L (ul. Zapomniana) i D.D.3044.KD.L, z zastrzeżeniem pkt 2 i ust. 2 pkt 5;
- 2) przy realizacji przeprawy mostowej nad rz. Płonią nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych umożliwiających bezkolizyjne funkcjonowanie kajakowego szlaku wodnego oraz przepływanie małych jednostek pływających (turystycznych, rekreacyjnych i rybackich);
- 3) poza mostem nad rz. Płonią obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodnika;
- 4) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 5) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; ustalenie nie dotyczy nośników informacji turystycznej o powierzchni informacyjnej do 1,5 m² i wysokości do 4,5 m oraz oznakowania nawigacyjnego w rejonie przeprawy mostowej nad rz. Płonią.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogi publiczne określone w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.
- 3) poza odcinkiem pasa drogowego pomiędzy ul. Przestrzenną a drogą wewnętrzną w terenie D.D.3052.KDW zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; maksymalna wysokość reklam wolno stojących usytuowanych na pozostałym obszarze i nośników informacji turystycznej: 4,5 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) sieć elektroenergetyczna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, rozbiórki i budowy nowej sieci w terenie elementarnym; na odcinku ulicy przechodzącym nad rz. Płonią ustala się realizację kablowej sieci elektroenergetycznej pod korytem rzeki;
- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej, kanalizacyjnej sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych; ustalenie nie dotyczy odcinka ulicy przechodzącego nad rz. Płonią.

§ 51. Teren elementarny D.D.3045.KD.D – ul. Żagłowa

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony częściowo w granicach obszaru NATURA 2000, oznaczonych na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu w granicach obszaru NATURA 2000 obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;
- 2) utrzymanie istniejącego zadrzewienia ulicznego nie kolidującego z rozbudową ulicy;
- 3) wprowadzenie nasadzeń uzupełniających, w szczególności w granicach obszaru NATURA 2000, pod warunkiem nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczenia znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskiej; przy nasadzeniach zieleni wprowadza się roślinność gatunków rodzimych zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 9;
- 4) teren położony w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 3) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; ustalenie nie dotyczy nośników informacji turystycznej o wysokości do 4,5 m.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogi publiczne określone w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 16,5 m do 22,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik i ścieżka rowerowa;
- 2) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią ulicy;
- 3) ulica zakończona placem do zawracania.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, rozbiórki i budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) sieć gazowa średniego ciśnienia Ø 200 mm – do przebudowy, remontu, rozbiórki i budowy nowej sieci w terenie D.D.3041.KD.Z;
- 3) napowietrzna sieć elektroenergetyczna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, rozbiórki i budowy jako sieć kablowa w terenie elementarnym;
- 4) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej oraz kanalizacyjnej sanitarnej i deszczowej.

§ 52. Teren elementarny D.D.3046.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren przylega do obszaru NATURA 2000, występującego na obszarze terenu elementarnego D.D.3025.U,ZP; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;
- 2) nakazuje się zachowanie wartościowego drzewostanu;
- 3) teren położony w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 3) wzdłuż granicy z terenami elementarnymi: D.D.3024.UT,MW i D.D.3029.UT,WS ustala się przebieg ciągu pieszego i ścieżki rowerowej, oznaczony na rysunku planu, o minimalnej szerokości:
 - a) 2,0 m - ścieżka rowerowa,
 - b) 3,0 m - ciąg pieszy;

- 4) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; ustalenie nie dotyczy nośników informacji turystycznej o wysokości do 4,5 m.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogi publiczne określone w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) ulica zakończona placem do zawracania.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) sieć elektroenergetyczna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, rozbiórki i budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) sieć gazowa średniego ciśnienia Ø 200 mm – do przebudowy, remontu, rozbiórki i budowy nowej sieci w terenie D.D.3041.KD.Z;
- 3) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej oraz kanalizacyjnej sanitarnej i deszczowej.

§ 53. Teren elementarny D.D.3047.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu;
- 2) ustala się wprowadzenie od strony terenu elementarnego D.D.3041.KD.Z żywopłotu z krzewów gatunków rodzimych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 9.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogi publiczne określone w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 17,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących:

- a) w strefie B ochrony konserwatorskiej, o przebiegu oznaczonym na rysunku planu,
- b) w odległości do 50,0 m od granicy z terenem elementarnym D.D.3028.UT,MW,WS;

maksymalna wysokość reklam wolno stojących usytuowanych na pozostałym obszarze i nośników informacji turystycznej: 4,5 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) sieć: wodociągowa, elektroenergetyczna oraz rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, rozbiórki i budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) sieć gazowa średniego ciśnienia Ø 200 mm – do przebudowy, remontu, rozbiórki i budowy nowej sieci w terenie D.D.3041.KD.Z;
- 3) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej, kanalizacyjnej sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren przylega do obszaru NATURA 2000, występującego na obszarze terenu elementarnego D.D.3017.MW,ZP, oznaczonych na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;
- 2) teren położony w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu;
- 3) utrzymanie istniejącego zadrzewienia ulicznego nie kolidującego z rozbudową ulicy, w tym szpaleru drzew wzdłuż terenu elementarnego D.D.3041.KD.Z;
- 4) ustala się wprowadzenie od strony terenu elementarnego D.D.3041.KD.Z żywopłotu z krzewów gatunków rodzimych zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 9, z zastrzeżeniem pkt 3.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 3) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących:
 - a) w strefie A ochrony konserwatorskiej, o przebiegu oznaczonym na rysunku planu,
 - b) w strefie B ochrony konserwatorskiej, o przebiegu oznaczonym na rysunku planu,
 - c) w odległości do 100,0 m od granic strefy A ochrony konserwatorskiej;maksymalna wysokość reklam wolno stojących usytuowanych na pozostałym obszarze i nośników informacji turystycznej: 4,5 m.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogi publiczne określone w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 25,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, rozbiórki i budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) napowietrzna sieć elektroenergetyczna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, rozbiórki i budowy jako sieć kablowa w terenie elementarnym;

- 3) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej oraz kanalizacyjnej sanitarnej i deszczowej.

§ 55. Teren elementarny D.D.3049.KD.D – ul. Przybrzeżna

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni pod warunkiem nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, i pieszej, w tym dla umieszczenia znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskiej; przy nasadzeniach zieleni wprowadza się roślinność gatunków rodzimych zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 9.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.
- 3) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i nośników informacji turystycznej.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogi publiczne określone w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik z ścieżką rowerową;
- 2) dopuszcza się – w szczególności na odcinku o szerokości 8,0 m – realizację ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego, bez wydzielenia krawężnikami: jezdni, chodnika i ścieżki rowerowej;
- 3) ulicę obejmuje się strefą ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, rozbiórki i budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) sieć gazowa średniego ciśnienia Ø 200 mm – do przebudowy, remontu, rozbiórki i budowy nowej sieci w terenie D.D.3041.KD.Z;
- 3) napowietrzna sieć elektroenergetyczna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, rozbiórki i budowy jako sieć kablowa w terenie elementarnym;
- 4) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej oraz kanalizacyjnej sanitarnej i deszczowej.

§ 56. Teren elementarny D.D.3050.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren przylega do obszaru NATURA 2000, występującego na obszarze terenu elementarnego D.D.3005.ZN, w tym siedliska bytowania zimorodka, oznaczonych na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2; ponadto dopuszczone przedsięwzięcia nie mogą znacząco negatywnie oddziaływać na to siedlisko;
- 2) teren położony w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) od strony zachodniej ulica zakończona placem do zawracania;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe zgodne z warunkami dzierżawy do czasu realizacji ulicy;
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących w ilości większej niż dwie oraz w odległości do 50,0 m od terenu elementarnego D.D.3005.ZN; ustalenie nie dotyczy nośników informacji turystycznej o wysokości do 4,5 m; maksymalna wysokość reklam wolno stojących usytuowanych na pozostałym obszarze: 4,5 m.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogi publiczne określone w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego, bez wydzielenia jezdni i chodników;
- 3) ulicę obejmuje się strefą ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej oraz kanalizacyjnej sanitarnej i deszczowej.

§ 57. Teren elementarny D.D.3051.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren przylegający do granicy obszaru NATURA 2000, w tym przy granicy siedliska bytowania zimorodka i w sąsiedztwie priorytetowego siedliska lasu łęgowego o kodzie 91EO, występujących na obszarze terenu elementarnego D.D.3005.ZN, oznaczonych na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2; w szczególności dopuszczone przedsięwzięcia nie mogą znacząco negatywnie oddziaływać na ww. siedliska;
- 2) teren położony w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) od strony wschodniej ulica zakończona placem do zawracania;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;

- 3) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe zgodne z warunkami dzierżawy do czasu realizacji ulicy;
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; ustalenie nie dotyczy nośników informacji turystycznej o wysokości do 4,5 m.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogi publiczne określone w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się realizację ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego, bez wydzielenia jezdni i chodników;
- 2) ulicę obejmuje się strefą ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej oraz kanalizacyjnej sanitarnej i deszczowej.

§ 58. Teren elementarny D.D.3052.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

teren położony w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 3) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; ustalenie nie dotyczy nośników informacji turystycznej o wysokości do 4,5 m.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego, bez wydzielenia jezdni i chodników.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

dopuszcza się realizację sieci inżynieryjnych.

§ 59. Teren elementarny D.D.3053.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

teren położony w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 3) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; ustalenie nie dotyczy nośników informacji turystycznej o wysokości do 4,5 m.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 5,0 m do 6,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

realizacja ulicy w formie ciągu pieszo-jezdni, bez wydzielenia jezdni i chodników.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

dopuszcza się realizację sieci inżynierskich.

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych do obsługi plaży miejskiej i terenów przybrzeżnych oraz zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla rowerów.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.
- 2) teren położony w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu; nową zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7 lit. b;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 20% powierzchni terenu elementarnego;
- 4) nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej; wycinkę pojedynczych drzew dopuszcza się w przypadku: cięć sanitarnych, cięć pielęgnacyjnych, wycinki drzew gatunków niepożądanych oraz kolizji z realizacją drogi parkingowej;
- 5) 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 pkt 6 i ust. 3 pkt 5;
- 6) przy nasadzeniach roślinności nakazuje się wprowadzenie gatunków rodzimych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 9;

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

- 1) zakazuje się zabudowy kubaturowej za wyjątkiem jednego obiektu do obsługi parkingu;
- 2) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 2% powierzchni terenu elementarnego;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacja i 4,5 m;
- 4) obiekt kubaturowy kryty dachem płaskim lub jednospadowym;
- 5) nasadzenia zieleni wysokiej dokonuje się w szpalerze od strony terenu elementarnego D.D.3028.MW,UT oraz pomiędzy miejscami postojowymi - w dostosowaniu do wymogów ekspozycji budynku przy ul. Żaglowej 2 od strony terenu D.D.3047.KD.D;

- 6) do czasu realizacji ulicy dojazdowej w terenie D.D.3047.KD.D dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu w postaci przejściowych rozwiązań w zakresie komunikacji drogowej nie kolidujących z istniejącym drzewostanem, w tym parkingu dla samochodów osobowych o mniejszym udziale zieleni wysokiej niż wynika to z ust. 2 pkt 5;
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; ustalenie nie dotyczy jednego nośnika informacji turystycznej na temat prowadzonej działalności, o wysokości do 2,0 m i powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 1,0 m².

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się podziałów własnościowych;
- 2) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalenia gruntów;
- 3) ustala się ogólny dostęp do terenu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenu D.D.3047.KD.D, przy czym do czasu realizacji ulicy dojazdowej w terenie D.D.3047.KD.D dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenu D.D.3046.KD.D;
- 2) parking dla obsługi terenu D.D.3023.US zgodnie § 29 ust. 5 pkt 3;
- 3) w granicach parkingu dla samochodów osobowych ustala się liczbę miejsc postojowych zawartą w przedziale: 50÷60.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3046.KD.D, D.D.3047.KD.D;
- 2) wody deszczowe odprowadzane z parkingu do kanalizacji deszczowej po podczyszczeniu.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

§ 61. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 30% dla gruntów niekomunalnych w terenach elementarnych: D.D.3011.MW,U,ZP, D.D.3014.U,MW,ZP, D.D.3016.MN,U, D.D.3017.U,MN,ZP, D.D.3028.MW,UT, D.D.3029.UT,WS, D.D.3030.MW,UT,WS, D.D.3035.UT,MN;
- 2) 0% dla gruntów komunalnych w granicach terenów elementarnych wymienionych w pkt 1 oraz dla pozostałych gruntów objętych niniejszym planem.

§ 62. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego D.32, uchwalony uchwałą Nr III/W/342/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 22 listopada 1999 r. w sprawie zmian D.19 i D.32 na obszarze dzielnicy Prawobrzeże, należących do II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. z dnia 2 sierpnia 1999 r. Nr 24 poz. 402);
- 2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego K.66, uchwalony uchwałą Nr XVI/560/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 22 listopada 1999 r. w sprawie zmiany K.66 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. z dnia 22 grudnia 1999 r. Nr 50 poz. 746).

§ 64. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady
Miasta Szczecin

Jan Stopyra

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; zm. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; zm. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; zm. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, zm. z 2007 r. Nr 127 poz. 880, zm. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, zm. z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043) 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 2001 r. Nr 142 poz. 1591; zm. z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; zm. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; zm. z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203; zm. z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; zm. z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337; zm. z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218; zm. z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458; zm. z 2009 r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241; zm. z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 106 poz. 675) – 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.3019.KPR,ZP	Budowa ścieżki rowerowej wraz z ciągiem pieszym.
2.	D.D.3027.MN,U	Budowa kanalizacji sanitarnej.
3.	D.D.3006.KPS D.D.3012.KPS D.D.3013.KPS D.D.3036.KPS,E	Budowa przepompowni ścieków sanitarnych.
4.	D.D.3041.KD,Z	Ulica zbiorcza (Z) Przestrzenna - przewidywana budowa drugiej jezdni, częściowa przebudowa jezdni istniejącej, budowa jezdni wspomagającej na odcinku ulicy oraz obustronnych chodników i ścieżki rowerowej. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych. Budowa studni awaryjnej.
5.	D.D.3042.KD,L	Ulica lokalna – budowa jezdni wraz z obustronnymi chodnikami. Budowa studni awaryjnej. i ścieżki rowerowej. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
6.	D.D.3043.KD,L	Ulica lokalna – budowa nowej ulicy wraz z chodnikiem. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
7.	D.D.3044.KD,L	Ulica lokalna – budowa nowej ulicy wraz z chodnikiem. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

		Budowa mostu nad rz. Płonią
8.	D.D.3045.KD.D	Ulica dojazdowa – budowa ścieżki rowerowej. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
9.	D.D.3046.KD.D	Ulica dojazdowa – budowa nowej ulicy wraz z chodnikiem. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
10.	D.D.3047.KD.D	Ulica dojazdowa – budowa nowej ulicy wraz z chodnikiem. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
11.	D.D.3048.KD.D	Ulica dojazdowa – budowa nowej ulicy wraz z chodnikiem. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
12.	D.D.3049.KD.D	Ulica dojazdowa – budowa nowego fragmentu ulicy wraz z chodnikiem. Budowa ścieżki rowerowej. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
13.	D.D.3050.KD.D	Ulica dojazdowa – budowa nowej ulicy wraz z chodnikiem. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
14.	D.D.3051.KD.D	Ulica dojazdowa – budowa ciągu pieszo-jezdnego. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
15.	D.D.3054.KS,ZP	Budowa ogólnodostępnego parkingu dla samochodów osobowych do obsługi plaży miejskiej.

§ 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 postępem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska t.j. Dz. U. z 2008r. Nr 25, poz. 150, zm. z 2008r. Nr 111 poz. 708, Nr 138 poz. 865, Nr 154 poz. 958, Nr 171 poz. 1056, Nr 199 poz. 1227, Nr 223 poz. 1464, Nr 227 poz. 1505, zm. z 2009r. Nr 19 poz. 100, Nr 20, poz. 106, Nr 57 poz. 780, Nr 79 poz. 666, Nr 130 poz. 1070, Nr 215 poz. 1664, zm. z 2010r. Nr 21 poz. 104, Nr 28 poz. 145, Nr 76 poz. 489, Nr 119 poz. 804, Nr 152 poz. 1018 i poz. 1019, Nr 182 poz. 1228, Nr 229 poz. 1498, Nr 249 poz. 1657), 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. (t.j. Dz. U. z 2006r. Nr 89, poz. 625, Nr 104 poz. 708, Nr 158 poz. 1123, Nr 170 poz. 1217, zm. z 2007r. Nr 21 poz. 124, Nr 52 poz. 343, Nr 115 poz. 790, Nr 130 poz. 905, zm. z 2008r. Nr 180, poz. 1112, Nr 227 poz. 1505, zm. z 2009r. Nr 3 poz. 11, Nr 69 poz. 586, Nr 165 poz. 1316, Nr 215 poz. 1664, zm. z 2010r. Nr 21 poz. 104, Nr 81 poz. 530).

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009r. Nr 157 poz. 1240, zm. z 2010r. Nr 28 poz. 146, Nr 96 poz. 620, Nr 123 poz. 835, Nr 152 poz. 1020, Nr 238 poz. 1578, Nr 257 poz. 1726) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta w sprawie wieloletniego programu inwestycyjnego,
- 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 2001r. (t.j. Dz. U. z 2006r. Nr 123, poz. 858, zm. z 2007r. Nr 147 poz. 1033, zm. z 2009r. Nr 18 poz. 97, zm. z 2010r. Nr 47 poz. 278, Nr 238 poz. 1578), 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. (t.j. Dz. U. z 2006r. Nr 89, poz. 625, Nr 104 poz. 708, Nr 158 poz. 1123, Nr 170 poz. 1217, zm. z 2007r. Nr 21 poz. 124, Nr 52 poz. 343, Nr 115 poz. 790, Nr 130 poz. 905, zm. z 2008r. Nr 180, poz. 1112, Nr 227 poz. 1505, zm. z 2009r. Nr 3 poz. 11, Nr 69 poz. 586, Nr 165 poz. 1316, Nr 215 poz. 1664, zm. z 2010r. Nr 21 poz. 104, Nr 81 poz. 530).

Rozstrzygnięcia w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie-plaża” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; zm. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; zm. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; zm. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, zm. z 2007 r. Nr 127 poz. 880, zm. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, zm. z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043) Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:

§ 1. Do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie-plaża” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

- a) od 10 sierpnia do 31 sierpnia 2010 r. – nie wniesiono uwag w ustalonym terminie od 10 sierpnia do 14 września 2010 r.,
- b) od 27 sierpnia do 16 września 2010 r. - wniesiono w ustalonym terminie od 27 sierpnia do 30 września 2010 r. szesnaście uwag (w tym jedenaście uwag o podobnej treści),

zgodnie z wykazami stanowiącymi integralną część dokumentacji formalno – prawnej prac planistycznych.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin dnia 14 października 2010 r. rozpatrzył powyższe uwagi.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia zgłoszonych uwag:

1. Uwaga stanowiąca wyraz zaniepokojenia urbanizacją przestrzeni przyległej do plaży w Dąbiu i obawy przed powiększeniem w ten sposób zagrożenia powodzią pozostałych terenów przybrzeżnych, w tym istniejącej zabudowy mieszkaniowej przy ul. Przybrzeżnej. Uwaga została częściowo uwzględniona poprzez zawarte w planie ustalenia uwzględniające zagrożenie powodzią i występowanie „cofki”:

- a) ograniczające zabudowę (zakazy zabudowy w strefach brzegowych i limit powierzchni zabudowy na pozostałym terenie - minimum 50% powierzchni działki budowlanej),
- b) nakazujące wprowadzenie odpowiednich rozwiązań technicznych zmniejszających ryzyko powodzi na terenach inwestycyjnych,
- c) nakazujące realizację kanalizacji deszczowej na terenach inwestycyjnych.

Plan umożliwia wprowadzenie zabudowy tylko na terenach sąsiadujących z plażą od wschodu (rejon starego portu w Dąbiu), chroniąc przed zabudową rozległe tereny o cennych walorach przyrodniczych, sąsiadujące z plażą od południa i zachodu. Hipoteza, że przez podwyższenie terenów przylegających do jeziora wody powodziowe zostałyby skierowane na wcześniej zabudowane tereny nie jest realna ze względu na fakt, że wokół Jez. Dąbie już istnieją obszary spełniające rolę polderów o znaczeniu przeciwpowodziowym o znacznej powierzchni, w stosunku do której powierzchnia nowych terenów inwestycyjnych w granicach planu miejscowego „Dąbie-plaża” jest nieznaczącym ułamkiem (tereny przybrzeżne na północ od ul. Przestrzennej i ul. Pokładowej nie posiadają charakteru polderów o znaczeniu przeciwpowodziowym). Realizacja ustaleń planu nie powiększy występującego zagrożenia powodziowego dla istniejącej zabudowy przy ul. Przybrzeżnej.

2. Uwaga dotycząca umożliwienia realizacji na rzece Płoni w ciągu ul. Przestrzennej „mostu wysokowodnego przystosowanego przynajmniej do przepływania kajakami i małymi łódkami”. Uwaga została częściowo uwzględniona poprzez wprowadzony do planu zapis (teren elementarny D.D.3041.KD.Z - § 47 ust. 3 pkt 8): „przy realizacji nowej przeprawy mostowej nad rz. Płonią należy dążyć do usunięcia 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”. Wprowadzenie do ustaleń planu nakazu wyniesienia przęseł mostowych na wysokość umożliwiającą ruch jednostek pływających na rz. Płoni nie jest zasadne, ze względu na brak koncepcji przebudowy tego odcinka ulicy i połączenia go z planowanym przebiegiem ulicy zbiorczej na jej przedłużeniu (Trasa Nowoprzestrzenna) – ostateczne rozwiązanie będzie wynikało z uwarunkowań technicznych (w tym konstrukcyjnych), funkcjonalnych i bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz realnych możliwości przebudowy istniejącego przęsła mostowego.

3. Jedenaście podobnych uwag dotyczących braku zgody na zmianę przeznaczenia terenów (dz. nr, nr: 57, 52/5, 3/2, 3/3, 1/7 obr. 4022) użytkowanych dotąd tymczasowo jako rekreacyjne (mała przystań wodna i domki rekreacyjne) - na cele dużej mariny, obejmującej apartamentową zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami turystyki, hotelowymi i pensjonatowymi (np. przystań żeglarska, port jachtowy z zapleczem hotelowym), częściową przebudowę akwenu portu jachtowego oraz przeprowadzenie ciągu pieszego i ścieżki rowerowej ponad kanałami portowymi. W ramach uzasadnienia przedstawiono zagrożenie powodzią (powiększenie terenów zalewowych), rzekomą utratę miejsc lęgowych dla chronionych ptaków i innych zwierząt, zniszczenie „przestrzeni architektonicznej i naturalnej od strony wody”, trudności organizacyjne funkcjonowania przystani żeglarskiej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, zmniejszenie możliwości cumowania jednostek pływających oraz brak możliwości wygrodzenia i ochrony zgromadzonego majątku przystani wodnej wobec przeprowadzenia przez tereny nowej mariny ogólnodostępnego ciągu pieszego i ścieżki rowerowej. Uwagi nie zostały uwzględnione, gdyż są sprzeczne z podstawowym założeniem planu – umożliwieniem realizacji dużego portu żeglarskiego w południowo-wschodniej części Jez. Dąbie ze stałym i całorocznym, wielofunkcyjnym zapleczem lądowym (m.in. w postaci marin łączących atrakcyjne usługi związane z rekreacją i turystyką wodną ze specyficzną funkcją mieszkaniową w postaci zabudowy apartamentowej), przy czym standard zainwestowania i usług winien odpowiadać szerokiemu zapotrzebowaniu turystów wodnych na poziomie międzynarodowym. Uwaga ma na celu utrwalenie stanu istniejącego tj. ekstensywnego użytkowania dotąd źle skomunikowanych i nieuzbrojonych terenów przywodnych. Tereny nad Jez. Dąbie położone w rejonie historycznego portu i na wschód do ul. Jeziornej są w większości przekształcone lub zdewastowane poprzez długoletnie użytkowanie (brak siedlisk roślin i zwierząt objętych prawną ochroną przyrody) i nie stanowią „naturalnych terenów zalewowych” - są narażone na niebezpieczeństwo powodzi tak samo jak większość terenów zainwestowania miejskiego pomiędzy brzegiem jeziora a ul. Przestrzenną, Emilii Gierczak, Pokładową i Al. Przyjaciół (nie stanowią polderów zalewowych o znaczeniu przeciwpowodziowym). Na południowej części dz. nr 1/7 z obr. 4022 plan ustala przebieg ulicy zbiorczej (D.D.3041.KD.Z) i lokalnej do obsługi terenów przybrzeżnych (D.D.3047.KD.L) oraz parkingu dla samochodów osobowych do obsługi terenów przybrzeżnych (D.D.3032.KS,ZP) – wraz z niezbędnymi sieciami infrastruktury technicznej. Wobec skomunikowania i uzbrojenia terenów położonych w rejonie portu w Dąbiu, przekształcenie ich na port jachtowy wraz z zapleczem o standardzie pozwalającym świadczyć usługi na poziomie międzynarodowym (mariny) jest racjonalne, a do czasu realizacji portu i marin plan przewiduje rozwiązania przejściowe w postaci kontynuacji dotychczasowego użytkowania, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 24. Ustalenia planu uwzględniają niebezpieczeństwo powodzi poprzez odpowiednie rygory w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu. Realizacja apartamentowej zabudowy mieszkaniowej w połączeniu z usługami związanymi z obsługą portu jachtowego (przystanie wodne, hotele, tawerny, usługi sprzętowe itp.) pozwoli na aktywizację turystyki wodnej poprzez m.in. uatrakcyjnienie całorocznej oferty usług oraz umożliwienie powstania stałej wypadkowej bazy turystycznej.

Ustalenia planu zakładają funkcjonowanie portu jachtowego przy wielofunkcyjnych marinach. Apartamentowa zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana w sąsiedztwie wewnętrznych kanałów wodnych (umożliwiających przycumowanie własnego jachtu pod domem) ma uzupełniać i wykorzystywać infrastrukturę usługową w sąsiedztwie: hotelową i rekreacyjną, przy czym nie będzie tworzyć terenów mieszkaniowych w rozumieniu przepisów prawa (zgodnie z definicją planu § 5 pkt 2). Realizacja apartamentowej zabudowy mieszkaniowej przy przystaniach wodnych nie „zburzy naturalnej przestrzeni od strony wody” bardziej niż realizacja samych przystani, a przyczyni się do lepszego połączenia centrum osiedla z Jez. Dąbie. Zaprojektowana ścieżka rowerowa i ciąg pieszy mogą zostać zrealizowane ponad kanałami portowymi z zastosowaniem kładek (mostków) stałych lub zwodzonych - ustalenia w § 37 ust. 3 pkt 6 warunkują prowadzenie ciągu pieszego i ścieżki rowerowej ponad kanałami portowymi jednoczesnym zastosowaniu rozwiązań technicznych pozwalających na ruch jednostek pływających. Planowana realizacja portu jachtowego umożliwi cumowanie i stacjonowanie dużo większej ilości jednostek pływających niż w stanie istniejącym, przy czym inwestycja ta wymaga przebudowy istniejącego zainwestowania wg. wspólnej całościowej koncepcji – zgodnie z zapisem § 37 ust. 3 pkt 11. Koncepcja zabudowy i zagospodarowania terenu, mająca na celu określenie spójnej struktury funkcjonalno-przestrzennej dla istniejącego i nowego zainwestowania, winna uwzględnić stan prawny, który ostatecznie zostanie uporządkowany po uchwaleniu planu (w trakcie sporządzania planu miejscowego wpłynęły wnioski dzierżawców o legalizację zabudowy - dziewiętnaście domków rekreacyjnych zostało zalegalizowanych – informacja potwierdzona przez PINB).

4. Uwaga dotycząca wsparcia starań zespołów rybackich z Dąbia o utrwalenie dotychczasowej lokalizacji bazy rybackiej nad rz. Płonią (teren elementarny D.D.3014.U,MW,ZP) oraz „odrzućnię” planowanego przeniesienia bazy rybackiej nad Jez. Dąbie (teren elementarny D.D.3002.U,UT wraz z otwartym kanałem wodnym i terenem na zachód od kanału – poza granicami planu). W ramach uzasadnienia przedstawiono ograniczenia nowej lokalizacji: płytkość kanału, szczupłość terenu w stosunku do potrzeb, wysokie koszty dostosowawcze oraz pozbawienie atrakcyjności terenów położonych nad rz. Płonią poprzez „chowanie” bazy „przed oczami zwykłych zjadaczy ryb” i brak możliwości zwrotu rybakom nakładów poniesionych w związku z utrzymaniem i zagospodarowaniem bazy na obecnie użytkowanym terenie. Uwaga nie została uwzględniona, gdyż dotyczy zmiany istotnego elementu planu, którym jest wykreowanie w zakolu rz. Płoni, o unikalnych walorach krajobrazowych (rejon ul. Grójeckiej w strefie A ochrony konserwatorskiej), lokalnego centrum usług turystycznych – o kompozycji urbanistycznej oraz form zabudowy organizujących ciągi piesze, place publiczne, otwarcia widokowe i harmonijne panoramy, widoczne poprzez rzekę z terenów sąsiednich. Dotychczasowa lokalizacja bazy rybackiej nad rz. Płonią była utrzymywana od lat m.in. ze względu na brak docelowych rozwiązań planistycznych oraz dogodnego dojazdu i uzbrojenia terenu, ale wobec realizacji ustaleń planu unikalne tereny w zakolu rzeki staną się zbyt cenne aby pozostawić je w dotychczasowym użytkowaniu i zablokować rozwój turystyki i usług z nią związanych poprzez utrwalenie ekstensywnie zorganizowanego zaplecza działalności rybackiej (aktualnie teren jest trudno dostępny a zagospodarowanie nie jest atrakcją turystyczną). Ustalenia planu dopuszczają docelową lokalizację nowoczesnej przystani rybackiej na warunkach zgodnych z obowiązującymi przepisami prawa (nie stwarzającej zagrożenia dla środowiska naturalnego) nad Jez. Dąbie w terenie elementarnym D.D.3002.U,UT (łącznie z terenem elementarnym D.D.1002.US,UT,WS w obowiązującym planie miejscowym „Dąbie-lotnisko”). Nowa przystań rybacka może skupić wszystkich rybaków z okolic południowej części Jez. Dąbie (maksymalnie 7 zespołów rybackich). Nowa lokalizacja przystani rybackiej, wskazana w ustaleniach planu, pozwala na zorganizowanie nowoczesnej przystani rybackiej o charakterze stałym poprzez: realizację ulicy dojazdowej i ogólnodostępnego parkingu (dla rybaków i klientów), uporządkowaną zabudowę socjalno-magazynową z możliwością wydzielania odrębnych działek budowlanych, oraz wprowadzenie usług handlu i gastronomii. Nabycie praw do wydzielonych działek gruntowych ułatwi rybakom rozwój działalności gospodarczej.

Uwzględniając sytuację rybaków (w tym organizację pracy bezpośrednio związaną z zajmowanym terenem i posiadane zainwestowanie) plan dopuszcza rozwiązania przejściowe - umożliwia kontynuację funkcjonowania istniejącej bazy rybackiej do momentu zlokalizowania jej na nowym terenie (D.D.3002.U,UT i w jego sąsiedztwie poza granicami planu) albo w innym miejscu, zaś po przeniesieniu przystani rybackiej i przekształceniu terenu w zespół zabudowy turystyczno-usługowej – umożliwia powrót funkcji rybackiej ograniczonej do sprzedaży ryb (z nabrzeża lub na targu rybnym), jako lokalnej atrakcji turystycznej w terenie elementarnym D.D.3010.U,MW i D.D.3014.U,MW,ZP. Plan umożliwia prace utrzymaniowe akwenu Jez. Dąbie obejmujące niezbędne pogłębienie otwartego kanału wodnego, przy którym wskazano lokalizację przystani rybackiej (w terenie elementarnym D.D.3039.WS,UT,ZN oraz w granicach planu miejscowego „Dąbie-lotnisko”). Nowa lokalizacja przystani rybackiej w terenie elementarnym D.D.3002.U,UT nie jest jej „ukryciem”, bowiem znajduje się dużo bliżej komunikacji drogowej niż aktualna – w pobliżu ul. Przestrzennej oraz na zakończeniu projektowanego ciągu pieszego (szlaku edukacji ekologicznej). Dopuszczenie lokalizacji przystani rybackiej w terenie elementarnym D.D.3002.U,UT (przy przeznaczeniu terenu na cele zabudowy usługowej lub rekreacji i turystyki wodnej) nie przesądza o lokalizacji bazy rybackiej - docelowe rozwiązanie problemu plan pozostawia inicjatywie rybaków oraz właścicielowi gruntu (WGN UM).

5. Uwaga dotycząca następujących rozwiązań planistycznych:

- a) most na rz. Płoni w ciągu ul. Zapomnianej,
- b) ciąg pieszo-rowerowy na terenie portu Dąbie i elewatorów zbożowych,
- c) zmiana lokalizacji portu rybackiego,
- d) boisko do piłki nożnej przy ul. Żaglowej,
- e) zabytkowe elewatory zbożowe przy ul. Portowej.

Uwaga w większości nie została uwzględniona, gdyż przedmiotowe zagadnienia stanowią kluczowe i istotne elementy planu.

Ustalenia planu nakazują realizację przeprawy mostowej w ciągu ulic lokalnych D.D.3043.KD.L i D.D.3044.KD.L (przedłużenie ul. Zapomnianej) z zastosowaniem rozwiązań technicznych umożliwiających bezkolizyjne funkcjonowanie kajakowego szlaku wodnego oraz przepływanie małych jednostek pływających (turystycznych, rekreacyjnych i rybackich), zgodnie z § 47 ust. 3 pkt 2. Plan dopuszcza realizację przeprawy mostowej w formie mostu zwodzonego, co nie ograniczy wysokości przepływających rzeką jachtów. Duże jachty będą zmuszone cumować na akwenu Jez. Dąbie nie ze względu na projektowaną przeprawę mostową, ale ze względu na ograniczoną szerokość i głębokość koryta rzeki. Planowany przebieg ogólnodostępnego głównego ciągu pieszego i ścieżki rowerowej wzdłuż terenów przywodnych od ul. Przestrzennej do ul. Jeziornej (także „w poprzek basenów portowych”) organizuje zabudowę i zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający penetrację turystyczną terenów o cennych walorach przyrodniczych, rekreacyjnych, widokowych oraz marin i przystani żeglarskich – jest zgodny z przyjętą zasadą „otwarcia” terenów przywodnych dla turystyki wodnej, pieszej, rowerowej oraz ogółu mieszkańców miasta korzystających z oferty usługowej plaży miejskiej i marin. Ponadto spełnia funkcje komunikacji wewnętrznej terenów przywodnych. Plan nie przesądza o sposobie przeprowadzenia ciągu pieszego i ścieżki rowerowej ponad kanałami portowymi ale nakazuje zastosowanie rozwiązań technicznych pozwalających na ruch jednostek pływających, zgodnie z § 36 ust. 3 pkt 6. Wobec zamiaru wykształcenia portu żeglarskiego dla dużo większej ilości jachtów niż możliwości pomieszczenia w istniejących kanałach, konieczna jest realizacja głównego basenu portowego na części Jez. Dąbie oraz jednoczesna budowa stałego pirsu – falochronu osłaniającego akwen portu przed falowaniem, zgodnie z § 36 ust. 2 pkt 4, 5, 6. Koszty realizacji ww. inwestycji, związane ze standardem portu żeglarskiego i jego lądowego zaplecza: terenów rekreacyjnych i marin (w tym apartamentowej zabudowy mieszkaniowej połączonej z usługami turystyki wodnej) – obciążą potencjalnych inwestorów. Istniejące boisko do piłki nożnej przy ul. Żaglowej i kąpielisko nie posiada miejsca na zaplecze i znajduje się zbyt blisko terenów mieszkaniowych (uciążliwość akustyczna w trakcie rozgrywek piłkarskich), podczas gdy tereny rozwoju osiedlowych funkcji sportu i rekreacji są

wskazywane w rejonie Pl. Orła w os. Dąbie (o powierzchni ponad 10 ha, w centrum terenów mieszkaniowych przy SP Nr 71). Na zapleczu plaży miejskiej i ciągu pieszego ze ścieżką rowerową (tereny elementarne: D.D.3023.US, D.D.3019.KPR,ZP) plan ustala lokalizację zespołu zabudowy usługowej na potrzeby obsługi turystyki i rekreacji (plaża, kąpielisko w terenie elementarnym D.D.3020.U,ZP). Rolą planu miejscowego jest uporządkowanie stanu istniejącego w dostosowaniu do korzystniejszych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych (tak jak w przypadku boiska), zaś celem umożliwienia optymalnej realizacji docelowych zamierzeń plan dopuszcza rozwiązania przejściowe, m.in. kontynuację dotychczasowego użytkowania niezgodnego z planem, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 24. Elewatory zbożowe przy ul. Portowej (teren element. D.D.3030.MW,UT,WS) znajdują się w gminnej ewidencji zabytków (zakwalifikowane do wpisu do rejestru zabytków) i podlegają ochronie konserwatorskiej zgodnie z § 36 ust. 3 pkt 14. Na wniosek właściciela poparty ekspertyzą stanu technicznego oraz wobec stanowiska Miejskiego i Wojewódzkiego Konserwatora zabytków (po rozważeniu technicznych i ekonomicznych aspektów przekształcenia elewatorów na nowe funkcje) – w przypadku lokalizacji nowej zabudowy w miejscu obiektów zabytkowych dopuszczono ich rozbórkę (§ 36 ust. 3 pkt 15). Decyzję o nie wprowadzaniu nakazu dostosowania form nowej zabudowy do charakterystycznej formy elewatorów podjęto po konsultacjach z przedstawicielami właściwych wydziałów UM, Miejskiego i Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz właściciela obiektów (inwestora) – wobec zagrożenia karykaturalnym odtworzeniem historycznych form w nowej zabudowie (o nowej funkcji). Brak obowiązku nawiązania nową zabudową do formy elewatorów zwiększa inwestorowi swobodę projektowania, co nie oznacza że nie nawiąże on do ich charakterystycznej formy. Niezależnie od nawiązania formą nowej zabudowy do formy zabytkowych spichlerzy, plan wprowadził nakaz harmonijnego wkomponowania nowych obiektów w panoramę terenów przybrzeżnych, zgodnie z § 36 ust. 3 pkt 2. Ustalenia planu sankcjonują specyfikę znaczenia sylwety elewatorów jako „drogowskazu” naprowadzającego żeglarzy do starego portu w Dąbiu – poprzez nakaz utrzymania ich jako dominanty przestrzennej albo nadania formy dominanty przestrzennej (charakterystyczny akcent wysokościowy) zabudowie, która mogłaby je zastąpić, zgodnie z § 36 ust. 3 pkt 3, 16. Uzasadnienie zmiany lokalizacji portu rybackiego zawiera pkt nr 4 niniejszego załącznika nr 4 do uchwały w sprawie Miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie-plaża” w Szczecinie.

6. Uwaga dotycząca uwzględnienia dotychczasowej lokalizacji bazy rybackiej w zakolu rzeki Płonia, obok skrzyżowania ulic Przybrzeżnej z Grójecką.

Uwaga nie została uwzględniona, gdyż dotyczyła zmiany istotnego elementu planu, którym jest wykreowanie w zakolu rz. Płoni lokalnego centrum usług turystycznych – o kompozycji urbanistycznej oraz form zabudowy organizujących ciągi piesze, place publiczne, otwarcia widokowe i harmonijne panoramy, widoczne poprzez rzekę z terenów sąsiednich. Baza rybacka istniejąca w zakolu rz. Płoni zajmuje atrakcyjne tereny o unikalnych walorach krajobrazowych (rejon ul. Grójeckiej w strefie A ochrony konserwatorskiej), gdzie funkcjonuje w obiektach tymczasowych na terenie dzierżawionym od miasta. Wobec braku planu miejscowego i infrastruktury technicznej stan ten jest utrzymywany od lat, ale wobec realizacji ustaleń planu (dróg publicznych i sieci inżynierskich) unikalne tereny w zakolu rzeki staną się zbyt cenne aby pozostawić je w dotychczasowym użytkowaniu i zablokować rozwój turystyki i usług z nią związanych poprzez utrwalenie ekstensywnie zorganizowanego zaplecza działalności rybackiej (aktualnie teren jest trudno dostępny a zagospodarowanie nie jest atrakcją turystyczną). Ustalenia planu dopuszczają docelową lokalizację nowoczesnej przystani rybackiej na warunkach zgodnych z obowiązującymi przepisami prawa (nie stwarzającej zagrożenia dla środowiska naturalnego) nad Jez. Dąbie w terenie elementarnym D.D.3002.U,UT (łącznie z terenem elementarnym D.D.1002.US,UT,WS w obowiązującym planie miejscowym „Dąbie-lotnisko). Nowa lokalizacja wskazana w ustaleniach planu pozwala na uporządkowane zorganizowanie przystani rybackiej o charakterze stałym poprzez: realizację ulicy dojazdowej i ogólnodostępnego parkingu (dla rybaków i klientów), uporządkowaną zabudowę socjalno-magazynową z możliwością wydzielania odrębnych działek budowlanych, oraz wprowadzenie usług handlu i gastronomii. Nabycie praw do wydzielonych działek gruntowych ułatwi rybakom rozwój działalności gospodarczej. Uwzględniając sytuację rybaków

(w tym organizację pracy bezpośrednio związaną z zajmowanym terenem i posiadane zainwestowanie) plan dopuszcza rozwiązania przejściowe - umożliwia kontynuację funkcjonowania istniejącej bazy rybackiej do momentu zlokalizowania jej na nowym terenie (D.D.3002.U,UT i w jego sąsiedztwie poza granicami planu) albo w innym miejscu, zaś po przeniesieniu przystani rybackiej i przekształceniu terenu w zespół zabudowy turystyczno-usługowej umożliwia powrót funkcji rybackiej ograniczonej do sprzedaży ryb (z nabrzeża lub na targu rybnym), jako lokalnej atrakcji turystycznej. Wskazana w planie nowa lokalizacja przystani rybackiej pozwala na realizację niezbędnej infrastruktury zapewniającej dostępność komunikacyjną użytkownikom i potencjalnych klientom bazy. Dostępność od strony jeziora jest również ułatwiona, bowiem przystań byłaby zlokalizowana bezpośrednio przy akwenu (prace utrzymaniowe akwenu Jez. Dąbie obejmują niezbędne pogłębienie otwartego kanału wodnego).

Załączniki binarne

Załącznik nr 1 arkusz 1 do Uchwały Nr VII/98/11 z dnia 18 kwietnia 2011 r.

Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie-plaża” w Szczecinie

Zalacznik1 arkusz 1.jpg

Załącznik nr 1 arkusz 2 do Uchwały Nr VII/98/11 z dnia 18 kwietnia 2011 r.

Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie-plaża” w Szczecinie

Zalacznik1 arkusz 2.jpg

Załącznik nr 1 arkusz 3 do Uchwały Nr VII/98/11 z dnia 18 kwietnia 2011 r.

Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie-plaża” w Szczecinie

Zalacznik1 arkusz 3.jpg

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr VII/98/11 z dnia 18 kwietnia 2011 r.

Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina w skali 1:30000

Zalacznik2.jpg