

**UCHWAŁA**  
**Rady Miasta Szczecin**  
**z dnia**

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie-lotnisko” 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) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje :**

**§ 1.1.** Zgodnie z uchwałą Nr VII/169/07 Rady Miasta Szczecina z dnia 03 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie-lotnisko” 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 listopada 2008 r.) uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dąbie-lotnisko” w Szczecinie.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 382,2693 ha, z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od północy – linia brzegowa wyspy Czapli Ostrów i wody śródlądowe Jez. Dąbie (na wschód od wyspy Czapli Ostrów);
- 2) od wschodu – wody śródlądowe Jez. Dąbie (na wschód od ujścia rz. Płoni), wschodnia granica posesji przy ul. Przestrzennej 61, ul. Przestrzenna na południe od stawów po eksploatacji torfu do skrzyżowania z projektowanym przedłużeniem ul. Lotniczej, projektowane przedłużenie ul. Lotniczej, projektowane przedłużenie ul. Wiosennej na północ od linii kolejowej relacji Szcz. Główny – Szcz. Dąbie, ul. Wiosenna i fronty posesji mieszkaniowych przy ul. Wiosennej 4, 5, 6, ul. Gryfińska (pierzeja ulicy na odcinku od nr 142 do nr 113);
- 3) od południa – ul. Hangarowa, ul. A. Struga, nasyp kolejowy na południe od zespołu zabudowy i stacji transformatorowej przy ul. Eskadrowej 2;
- 4) od zachodu – kan. Cegielinka i linia brzegowa rz. Regalicy, ujście kan. Dąbska Struga do rz. Regalicy.

3. Granice obszaru objętego planem określa Załącznik nr 1 do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie-lotnisko” w Szczecinie w skali 1:1000, składający się z arkuszy nr 1, nr 2, nr 3, nr 4 i nr 5, zwany dalej rysunkiem planu.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

1) D.D.1001.KL,U	pow. 99,8839 ha;	16) D.D.1016.US,UT,ZP	pow. 1,6831 ha;
2) D.D.1002.US,UT,WS	pow. 0,4936 ha;	17) D.D.1017.UT,MW,ZP	pow. 2,4393 ha;
3) D.D.1003.MN,U	pow. 0,8642 ha;	18) D.D.1018.US,UT,ZP	pow. 2,4651 ha;
4) D.D.1004.ZP	pow. 0,3375 ha;	19) D.D.1019.UT,MW,ZP	pow. 5,9362 ha;
5) D.D.1005.UT,MW,ZP	pow. 1,2376 ha;	20) D.D.1020.US,UT,ZP	pow. 6,6151 ha;
6) D.D.1006.MW,U	pow. 0,3174 ha;	21) D.D.1021.KS	pow. 0,2582 ha;
7) D.D.1007.ZN	pow. 3,5252 ha;	22) D.D.1022.MW,U	pow. 0,2118 ha;
8) D.D.1008.KS	pow. 0,7306 ha;	23) D.D.1023.UT,MW,ZP	pow. 1,6034 ha;
9) D.D.1009.UT,MW,ZP	pow. 1,2083 ha;	24) D.D.1024.ZP	pow. 0,2891 ha;
10) D.D.1010.UT,ZP	pow. 0,4858 ha;	25) D.D.1025.UT	pow. 0,2359 ha;
11) D.D.1011.US,UT,ZP	pow. 5,8262 ha;	26) D.D.1026.ZN	pow. 2,7915 ha;
12) D.D.1012.US,UT,ZP	pow. 3,5313 ha;	27) D.D.1027.UT,ZP	pow. 0,7764 ha;
13) D.D.1013.UT,MW,ZP	pow. 1,9489 ha;	28) D.D.1028.KS	pow. 0,2906 ha;
14) D.D.1014.KS,ZP	pow. 0,4292 ha;	29) D.D.1029.E	pow. 0,0155 ha;
15) D.D.1015.KPD,W,KPS	pow. 2,0815 ha;	30) D.D.1030.UT,ZP	pow. 0,2650 ha;

31)	D.D.1031.ZN	pow.	3,8305 ha;	57)	D.D.1057.MW,U	pow.	0,5370 ha;
32)	D.D.1032.E	pow.	0,0477 ha;	58)	D.D.1058.MN,U,ZP	pow.	0,5257 ha;
33)	D.D.1033.U,E	pow.	0,9401 ha;	59)	D.D.1059.WS,ZN	pow.	3,6110 ha;
34)	D.D.1034.U	pow.	2,2072 ha;	60)	D.D.1060.WS,UT,ZN	pow.	61,2149 ha;
35)	D.D.1035.ZP,U,KPD	pow.	6,5600 ha;	61)	D.D.1061.KD.GP	pow.	13,6778 ha;
36)	D.D.1036.ZP	pow.	1,1317 ha;	62)	D.D.1062.KD.Z	pow.	19,1538 ha;
37)	D.D.1037.KPS	pow.	0,0733 ha;	63)	D.D.1063.KD.Z	pow.	3,3532 ha;
38)	D.D.1038.U,UC,MW	pow.	28,0216 ha;	64)	D.D.1064.KD.Z	pow.	1,4716 ha;
39)	D.D.1039.U,ZP	pow.	2,1097 ha;	65)	D.D.1065.KD.Z	pow.	1,4557 ha;
40)	D.D.1040.KS,ZP	pow.	2,5230 ha;	66)	D.D.1066.KD.Z	pow.	1,6134 ha;
41)	D.D.1041.US,U,KS	pow.	12,8193 ha;	67)	D.D.1067.KD.L	pow.	0,7579 ha;
42)	D.D.1042.KL	pow.	1,6296 ha;	68)	D.D.1068.KD.L	pow.	1,5489 ha;
43)	D.D.1043.U	pow.	1,6984 ha;	69)	D.D.1069.KD.L	pow.	4,1666ha;
44)	D.D.1044.U,UC,ZP	pow.	8,8345 ha;	70)	D.D.1070.KD.L	pow.	1,2757 ha;
45)	D.D.1045.KND	pow.	0,3089 ha;	71)	D.D.1071.KD.L	pow.	2,7648 ha;
46)	D.D.1046.U,P,MN	pow.	3,8937 ha;	72)	D.D.1072.KD.D	pow.	0,6309 ha;
47)	D.D.1047.KS,ZP	pow.	2,1934 ha;	73)	D.D.1073.KD.D	pow.	0,1594 ha;
48)	D.D.1048.ZP	pow.	0,4821 ha;	74)	D.D.1074.KD.D	pow.	0,2238 ha;
49)	D.D.1049.KPS	pow.	0,0055 ha;	75)	D.D.1075.KD.D	pow.	0,2393 ha;
50)	D.D.1050.U,ZP	pow.	2,0175 ha;	76)	D.D.1076.KD.D	pow.	0,1832 ha;
51)	D.D.1051.KS,ZP	pow.	10,7918 ha;	77)	D.D.1077.KSP	pow.	0,4065 ha;
52)	D.D.1052.US,ZP	pow.	7,0243 ha;	78)	D.D.1078.E	pow.	0,0787 ha;
53)	D.D.1053.U,ZP	pow.	6,8841 ha;	79)	D.D.1079.WS,ZP	pow.	0,6611 ha;
54)	D.D.1054.U,P	pow.	2,5236 ha;	80)	D.D.1080.ZN	pow.	3,3740 ha;
55)	D.D.1055.E	pow.	0,0448 ha;	81)	D.D.1081.KP	pow.	0,7985 ha.
56)	D.D.1056.MW,U	pow.	1,0120 ha;				

§ 2. Przedmiotem planu są tereny funkcji miejskich, takich jak m.in.: komunikacja lotnicza, usługi lotnicze i okołolotnicze, usługi o znaczeniu ogólnomiejskim, regionalnym i ponad regionalnym: sportu (stadion sportowy, przystanie żeglarskie), rozrywki i handlu (w tym w wielkopowierzchniowych obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>), usługi: kultury, oświaty (działalność edukacyjno-dydaktyczna), gastronomii, rekreacji i zdrowia, obsługa biznesu i usługi hotelarskie, mieszkalnictwo z usługami, nieuciążliwa działalność usługowo-produkcyjna i magazynowo-składowa, zieleń urządzona, komunikacja drogowa i wodna śródlądowa oraz infrastruktura techniczna. 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-lotnisko” w Szczecinie w skali 1:1000, składający się z arkuszy nr 1, nr 2, nr 3, nr 4 i nr 5, stanowi Załącznik nr 1 będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin w skali 1:10000 (Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 listopada 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, .... 081;
- 5) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
  - a) MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - b) MN,U,ZP – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oraz zieleni urządzonej,
  - c) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - d) U – teren zabudowy usługowej,
  - e) U,P – teren zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynów,
  - f) U,P,MN – teren zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynów, z dopuszczeniem istniejących lokali mieszkalnych,
  - g) U,ZP – teren zabudowy usługowej i zieleni urządzonej,
  - h) U,E – teren zabudowy usługowej i obiektów infrastruktury elektroenergetycznej,
  - i) U,UC,MW – teren zabudowy usługowej oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, z dopuszczeniem lokali mieszkalnych,
  - j) U,UC,ZP – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, oraz zieleni urządzonej,
  - k) US,U,KS – teren obiektów sportu z usługami towarzyszącymi oraz część zaplecza parkingowego do obsługi obiektu sportowego,
  - l) US,ZP – teren obiektów sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej,
  - ł) US,UT,ZP – teren obiektów sportu i rekreacji, usług turystyki oraz zieleni urządzonej,
  - m) US,UT,WS – teren obiektów sportu i rekreacji, usług turystyki i wody śródlądowe,
  - n) UT,MW,ZP – teren usług turystyki z dopuszczeniem lokali mieszkalnych, oraz zieleni urządzonej,
  - o) UT,ZP – teren obiektów turystyki i sportów wodnych oraz zieleni urządzonej,
  - p) ZP – teren zieleni urządzonej,
  - r) ZN – teren zieleni naturalnej objętej ochroną prawną,
  - s) ZP,U,KPD – teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług plenerowych, oraz przepompowni wód opadowych i drenażowych,
  - t) WS,ZN – teren wód powierzchniowych śródlądowych oraz zieleni naturalnej objętej ochroną prawną,
  - u) WS,UT,ZN – teren wód powierzchniowych śródlądowych i usług turystyki oraz zieleni naturalnej objętej ochroną prawną,
  - v) KND – teren oczyszczalni wód opadowych,
  - w) KPD,W,KPS – teren przepompowni wód opadowych i drenażowych ze zbiornikiem retencyjnym oraz przepompowni ścieków sanitarnych,
  - x) KPS – teren przepompowni ścieków sanitarnych,
  - y) E – teren stacji transformatorowej,
  - z) KL – teren komunikacji lotniczej,

- aa) KL,U – teren komunikacji lotniczej, usług lotniczych i okołolotniskowych,
- bb) KSP – teren stacji paliw płynnych,
- cc) KS – teren parkingu,
- dd) KS,ZP – teren parkingu i zieleni urządzonej,
- ee) KD.GP – teren drogi publicznej – ulica główna ruchu przyspieszonego,
- ff) KD.Z – teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,
- gg) KD.L – teren drogi publicznej – ulica lokalna,
- hh) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
- ii) KP – teren ciągu pieszego.

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 komunikacyjne;
- 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) **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);
- 2) **dach stromy** – różne formy dachów o co najmniej dwóch połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 35°; 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°;
- 3) **dominanta przestrzenna** – obiekt lub grupa obiektów (niekoniecznie budowlanych) wyróżniających się w krajobrazie formą lub gabarytem, o wyraźnych walorach kompozycyjnych, kulturowych lub przyrodniczych;
- 4) **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;
- 5) **dostęp ogólny** – dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi (powszechny) ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, czasem dostępu, itp.;
- 6) **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;
- 7) **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, stanowiska tych roślin powinny być zwalczane i eliminowane podczas cięć sanitarnych i innych zabiegów hodowlanych w drzewostanach (zawarte w lasach drzewostany tych gatunków należy przebudowywać); do niepożądanych gatunków roślin w granicach niniejszego planu zalicza się inwazyjne gatunki drzew, krzewów i bylin, w szczególności: klon jesionolistny, rdestowiec sachaliński i japoński oraz niecierpek gruczołowaty i przyłaskowy;

- 8) **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;
- 9) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynieryjnymi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania; najczęściej występujące inżynieryjne urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydroformie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 10) **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;
- 11) **kompozycja zespołu zabudowy** – układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, podziału własnościowego, nawierzchni utwardzonych;
- 12) **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);
- 13) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 14) **niezakłócony widok** – nakaz utrzymania struktury zagospodarowania terenu oraz obszarów przyległych, z zachowaniem przezierności – zakaz zabudowy przesłaniającej, reklam i nasadzeń zieleni wysokiej i średniej, oraz nakaz usuwania krzewów i samosiewów.
- 15) **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);
- 16) **obiekt trudno dostrzegalny z powietrza** – obiekt typu: kominy, wolno stojące maszty, anteny (w tym stacji bazowych telefonii komórkowej), słupy oświetlenia ulicznego, napowietrzne linie elektroenergetyczne itp.; na obszarze powierzchni podejścia do pasów startowych i powierzchni bocznych przejściowych lotniska, gdzie obowiązują zmienne dopuszczalne całkowite wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, maksymalna wysokość obiektu trudno dostrzegalnego z powietrza wynika z pomniejszenia o 10,0 m dopuszczalnej całkowitej wysokości obiektów budowlanych obowiązującej w miejscu jego lokalizacji;
- 17) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 18) **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, ambulatoria, punkty opieki nad dziećmi i osobami starszymi, usług kultury i rozrywki np. biblioteka, czytelnia, salon gier, 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.;
- 19) **obszary pod budownictwo ochronne** - rezerwowane obszary pod budowle ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa; na obszarach rezerwowanych zakazuje się zabudowy i lokalizacji sieci inżynieryjnych; rodzaju obiektów na terenach rezerwowanych nie można określić w planie - mogą to być obiekty nadziemne, podziemne lub tylko wykopy ziemne; w porozumieniu z organami zarządzania kryzysowego tereny rezerwowane na cele OC przeznacza się np. na ogrody przydomowe w zabudowie jednorodzinnej, zieleni, place zabaw 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 wstępne (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 m<sup>2</sup>;
- 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** – zwana także strefą pobraża, to pas lądu i wody bezpośrednio przylegające do siebie, zabudowany lub pozbawiony zabudowy kubaturowej, o szerokości od kilku do kilkudziesięciu metrów w zależności od położenia lądu n.p.m., gdzie toczą się procesy przyrodnicze specyficzne dla tego ekosystemu lub też gdzie uległy one zakończeniu lub przerwaniu w efekcie dotychczasowej działalności człowieka; strefa brzegowa jest lub może być miejscem występowania zjawisk hydrologicznych, tj. okresowych zalewów i podtopień, terenem potencjalnego występowania szuwaru roślin specyficznych dla tej strefy, olsów i łągów; strefa brzegowa 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 oznaczone w ustaleniach;
- 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 min. 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, jarząb, leszczyna, wiąz, 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, daglezi, forsycji, jaśminowców, kasztanowca, kolcowoju, ligustru, mahonii, modrzewi, suchodrzewów, sumaków, świerków, tawuń i tawułowca, topoli, winobluszczy, żylistek i żywotników,
- e) drzewa dziuplaste nie stanowiące zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 28) **wbudowany lokal mieszkalny** – lokal mieszkalny znajdujący się wewnątrz budynku o innej funkcji niż mieszkaniowa lub w części dobudowanej (przybudowanej) lub nadbudowanej tego budynku;
- 29) **zamknięcie kompozycyjne** – ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne;
- 30) **zieleń izolacyjna** – pas zwartej zieleni wielopiętrowej (np. lasu lub zadrzewienia) 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;
- 31) **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) na terenach zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług (MN,U, MN,U,ZP i MW,U) dopuszcza się wprowadzenie wybranych usług z zakresu:
  - a) obsługa firm i klientów,
  - b) handel detaliczny w lokalach o powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>,
  - c) usługi pensjonatowe,
 oraz innych określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) poza terenami elementarnymi: D.D.1038.U,UC,MW i D.D.1044.U,UC,ZP, zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) poza terenami elementarnymi: D.D.1038.U,UC,MW, D.D.1041.US,U, D.D.1043.U, D.D.1044.U,UC,ZP, D.D.1046.U,P, D.D.1053.U,ZP i D.D.1054.U,P zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 4) zakazuje się lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 5) zakazuje się lokalizacji stacji paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów: mechanicznych, oraz jednostek pływających lub latających, z wyjątkiem terenów: D.D.1001.KL,U, D.D.1018.US,UT,ZP, D.D.1020.US,UT,ZP, D.D.1034.U, D.D.1038.U,UC,MW i D.D.1077.KSP oraz jednej stacji paliw do obsługi jednostek pływających w terenie D.D.1012.US,UT,ZP albo D.D.1013.UT,MW,ZP;
- 6) lokalizacje stacji bazowych telefonii komórkowej i stacji radiowych dopuszcza się wyłącznie na obszarach zabudowy wyznaczonych liniami zabudowy w terenach elementarnych: D.D.1011.US,UT,ZP, D.D.1012.US,UT,ZP, D.D.1016.US,UT,ZP, D.D.1018.US,UT,ZP, D.D.1020.US,UT,ZP, D.D.1038.U,UC,MW i D.D.1041.US,U, pod rygorem dostosowania warunków lokalizacji i wysokości masztów antenowych, stanowiących obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, do ustaleń szczegółowych (w tym do ograniczeń wynikających z ruchu lotniczego);

- 7) na obszarze położonym pomiędzy ul. Przestrzenną a Jeziorem Dąbie, kan. Dąbska Struga i rz. Regalicą, gdzie ustalenia szczegółowe dopuszczają lokalizację obiektów usług turystyki (tereny elementarne: D.D.1002.US,UT,WS, D.D.1005.UT,MW,ZP, D.D.1006.MW,U, D.D.1009.UT,MW,ZP, D.D.1011.US,UT,ZP, D.D.1012.US,UT,ZP, D.D.1013.UT,MW,ZP, D.D.1016.US,UT,ZP, D.D.1017.UT,MW,ZP, D.D.1018.US,UT,ZP, D.D.1019.UT,MW,ZP, D.D.1020.US,UT,ZP, D.D.1022.MW,U, D.D.1023.UT,MW,ZP), 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) zakazuje się lokalizacji inwestycji znacząco oddziaływujących na gatunki ptaków i ich siedliska objęte prawną ochroną przyrody w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 - ostoja ptasia Natura 2000 Dolina Dolnej Odry PLB 320003 oraz siedliska przyrodnicze i gatunki roślin i zwierząt objęte prawną ochroną przyrody w granicach obszaru projektowanej ostoi siedliskowej Natura 2000 Dolna Odra PLH 320037; lokalizacje pozostałych inwestycji dopuszcza się pod warunkiem zminimalizowania ingerencji w środowisko przyrodnicze przy uwzględnieniu oddziaływania na stan ochrony siedlisk przyrodniczych i gatunków, dla ochrony których wyznacza się obszary NATURA 2000, oraz trwałość istnienia sieci tych obszarów;
- 3) wszelkie prace i przedsięwzięcia zmieniające sposób użytkowania terenu nie mogą powodować pogorszenia właściwego stanu ochrony priorytetowych siedlisk przyrodniczych oraz właściwego stanu ochrony gatunków zwierząt i ich siedlisk, dla ochrony których powołano obszar Natura 2000, a w szczególności:
  - a) lasu łągowego (kod 91EO) występującego w terenach elementarnych: D.D.1007.ZN, D.D.1080.ZN, D.D.1026.ZN oraz D.D.1031.ZN,
  - b) siedliska bytowania bobra, występującego w terenie elementarnym D.D.1080.ZN,
  - c) siedliska bytowania gąsiorka, występującego w terenie elementarnym D.D.1007.ZN;
- 4) w strefie brzegowej Jez. Dąbie oraz rz. Regalicy 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 w obszarze NATURA 2000;
- 5) w nasadzeniach drzew i krzewów stosuje się gatunki rodzime, typowe dla danego miejsca (olsza czarna, grab zwyczajny, brzoza brodawkowata, jesion wyniosły, wiąz szypułkowy, dąb szypułkowy, głóg jednoszyjkowy); stosowanie pozostałych gatunków ozdobnych drzew, krzewów i bylin dopuszcza się w granicach terenów zabudowanych lub rekreacyjnych (w szczególności już ze sztucznie nasadzona 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;
- 6) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu o cechach wymienionych w § 5 pkt 27 lit. b, c, d i e 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, z przebudową i modernizacją lotniska oraz dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych wycinki pojedynczych drzew; ustalenie nie dotyczy pasów terenu pomiędzy brzegiem Jez. Dąbie i brzegiem kan. Dąbska Struga a zasięgiem zabudowy od strony akwenów, oznaczonym na rysunku planu liniami zabudowy;
- 7) w wyznaczonym na rysunku planu obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi:
  - a) w strefach brzegowych: rz. Regalicy, Jez. Dąbie, kan. Dąbska Struga, pomiędzy brzegiem a zasięgiem zabudowy od strony akwenu (wyznaczonym na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy) albo najbliższą granicą terenu elementarnej komunikacji drogowej - 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) na obszarze planu objętym Systemem Zieleni Miejskiej, poza terenami ulic, dróg wewnętrznych i wydzielonych parkingów, zakazuje się:
- a) zmniejszania udziału terenu biologicznie czynnego poniżej 50% w granicach poszczególnych terenów elementarnych, w zaistniałych przypadkach mniejszego udziału - realizację nowej zabudowy warunkuje się zwiększeniem udziału terenu biologicznie czynnego do 50% powierzchni działki budowlanej;
- b) kształtowania zabudowy w sposób istotnie zaburzający ciągłość korytarza ekologicznego (sytuowania zabudowy w przewężeniach ciągów ekologicznych i poprzecznie do kierunku ich przebiegu);
- 9) wszelkiego rodzaju konserwacje, modernizacje oraz zabudowę linii brzegowej i nabrzeży realizuje się z zastosowaniem technik ekoinżynierii; przy umacnianiu brzegów rz. Regalicy, kan. Dąbska Struga i Jez. Dąbie 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.1007.ZN, D.D.1080.ZN, D.D.1025.UT,ZN, D.D.1026.ZN, D.D.1027.UT,ZP oraz D.D.1031.ZN muszą uwzględniać konieczność ochrony występujących na tym obszarze priorytetowych siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków, dla których ochrony wyznaczono obszar NATURA 2000 oraz nie ograniczać możliwości wykorzystania akwenu przez ptaki (zgodnie z wytycznymi planu ochrony Natura 2000);
- 10) część obszaru planu jest położona w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, oznaczonych na rysunku planu; obowiązują rygory chroniące występujące wartości: historyczne, kulturowe, walory krajobrazowe oraz powiązania ekologiczne (w zależności od ich specyfiki) sformułowane poprzez ustalenia szczegółowe w terenach elementarnych: D.D.1031.ZN, D.D.1032.E, D.D.1033.U,E, D.D.1039.U,ZP, D.D.1041.US,U, D.D.1061.KD.GP, D.D.1070.KD.L, D.D.1072.KD.D, D.D.1078.E, zgodnie z rozporządzeniami Wojewody Zachodniopomorskiego w sprawie Parku i jego planu ochrony;
- 11) rygory chroniące wartości przyrodnicze takie jak: różnorodność biologiczna, chronione siedliska przyrodnicze oraz siedliska chronionych roślin i zwierząt, wprowadza się poprzez ustalenia szczegółowe sformułowane dla poszczególnych terenów elementarnych;
- 12) przy lokalizacji nowej zabudowy z lokalami mieszkalnymi wzdłuż terenu elementarnego D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna) nakazuje się stosowanie rozwiązań architektonicznych i konstrukcyjnych eliminujących negatywne skutki sąsiedztwa trasy komunikacyjnej;
- 13) przy bilansowaniu powierzchni terenu biologicznie czynnego nie pomniejsza się jej o powierzchnie pomostów pontonowych i kei do cumowania jednostek pływających;
- 14) zakazuje się lokalizacji obiektów emitujących do atmosfery substancje powodujące zmniejszenie przejrzystości powietrza (dymy, pyły oraz substancje inicjujące kondensację pary wodnej);
- 15) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

### **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

- mieszkańciami-usługowego, wraz z przeznaczonymi na potrzeby mieszkańców budynkami garażowymi, gospodarczymi i rekreacyjnymi;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług (MN,U, MN,U,ZP i MW,U) dopuszcza się wprowadzenie usług wyłącznie jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkaniowego (budynków mieszkaniowych);
  - 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,
    - d) inżynierskich urządzeń sieciowych sytuowanych poza budynkami w terenie elementarnym D.D.1056.MW,U i D.D.1057.MW,U;ograniczenie długości wysunięć poza linie zabudowy dla elementów programu architektonicznego wymienionych lit. a i b nie obowiązuje w terenach elementarnych: D.D.1038.UC,U, D.D.1041.US,U,KS i D.D.1044.U,UC,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);
  - 6) zakazuje się lokalizacji nowych, odrębnych lokali usługowych z wejściem usytuowanym poniżej poziomu chodnika; ustalenie nie dotyczy lokali użytkowych w zabudowie lokalizowanej na północ od terenu D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna), niezbędnych do prowadzenia specjalistycznej działalności nieprodukcyjnej związanej z obsługą rekreacji, sportu i turystyki w sąsiedztwie akwenów żeglownych;
  - 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) łączna wysokość zabudowy i elementów budowlanych lub urządzeń umieszczonych na dachu (np. kominy, wywietrzniki, anteny, maszty) nie może wykraczać ponad poziom dopuszczalnej całkowitej wysokości obiektów budowlanych, zgodnie z pkt 28;
  - 9) w strefie B ochrony konserwatorskiej:
    - a) uzupełnia się pierzeję ul. Gryfińskiej z zachowaniem lub odtworzeniem lokalizacji budynków mieszkaniowych, powstałych przed 1950 r.,
    - b) nowe budynki lokalizowane w pierzei ul. Gryfińskiej kryje się dachami stromymi symetrycznymi (np. kalenicowe, kopertowe, mansardowe),
    - c) w pierzei ul. Gryfińskiej stosuje się ceramiczne pokrycie dachów stromych oraz zachowuje i przywraca detal architektoniczny w elewacjach frontowych - na podstawie śladów materialnych lub dokumentacji archiwalnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
  - 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:
    - a) sylwety kościoła parafialnego pw. Niepokalanego Poczęcia NMP w Dąbiu,

- b) sylwety Wzgórz Bukowych,
  - c) panoramy terenów przybrzeżnych nad Jez. Dąbie,
  - d) panoramy terenów Międzyodrza,
- oznaczoną na rysunku planu, obejmującą obszar planu z wyjątkiem terenów elementarnych: D.D.1056.MW,U, D.D.1057.MW,U, D.D.1058.MN,U,ZP i D.D.1065.KD.Z (ul. Gryfińska) oraz części terenów elementarnych: D.D.1046.U,P,MN, D.D.1053.U,ZP, D.D.1054.U,P, D.D.1066.KD.Z (ul. Lotniskowa) i D.D.1068.KD.L;
- warunki ekspozycji wskazanych obiektów określają ustalenia: linii zabudowy, form zabudowy i zagospodarowania terenu, otwarć i punktów widokowych - niedopuszczalne są wszelkie zakłócenia ustalonej struktury zagospodarowania terenu poprzez: budowę tymczasową, nowe nasadzenia zieleni wysokiej, zaniechanie wycinki samosiewów lub powstawanie innych przegród widokowych jak np. ekrany akustyczne w formie samodzielnych obiektów budowlanych;
- 12) w strefie E ochrony ekspozycji, 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.1060.WS,UT) widok na panoramę terenów przybrzeżnych, obejmującą obszary cumowania jednostek pływających na tle zespołów zabudowy kubaturowej i zieleni wysokiej (w tym były hangar lotniczy dla hydroplanów przy ul. Przestrzennej 11),
  - b) od strony ul. Przestrzennej (teren elementarny D.D.1062.KD.Z) widok poprzez tereny otwarte na wieloplanową panoramę zespołów (zgrupowań) zabudowy na tle sylwety Wzgórz Bukowych - w pierzei ul. Przestrzennej oraz na południe od lotniska (D.D.1001.KL,U) zabrania się sytuowania wysokiej zabudowy parawanowej (tworzącej ścianę bez prześwitów),
  - c) wzdłuż osi istniejących i projektowanych ulic (most im. Pionierów Miasta Szczecina, ul. Przestrzenna, ulica D.D.1067.KD.L i D.D.1069.KD.L) 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) - nakazuje się wycinkę zadrzewień i zakrzewień kolidujących z ustalonymi niezakłóconymi widokami z otwarć widokowych i wzdłuż osi ulic,
  - d) ze strefy przybrzeżnej rz. Regalicy, kan. Cegielinka, kan. Dąbska Struga i Jez. Dąbie w kierunku naturalnego krajobrazu Międzyodrza i Jez. Dąbie;
- 13) w strefie E ochronie podlegają:
- a) szpalerowy układ drzew w układzie wschód - zachód i południowy zachód – północny wschód, podkreślające perspektywę i wieloplanowość widoków,
  - b) ustalone w planie 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),
  - c) ustalone w planie niezakłócone widoki wzdłuż osi ulic na wieżę kościoła parafialnego pw. Niepokalanego Poczęcia NMP w Dąbiu;
- 14) ustala się ochronę zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych w ustaleniach szczegółowych i oznaczonych na rysunku planu; w ramach ochrony:
- a) nakazuje się zachowanie kompozycji obiektu poprzez utrzymanie: gabarytów budynku, formy dachu i zasady podziałów elewacyjnych - co najmniej w elewacji frontowej budynku,
  - b) wewnętrzną przebudowę lokali mieszkalnych i użytkowych warunkuje się zachowaniem kompozycji obiektu i detalu architektonicznego - co najmniej w elewacji frontowej budynku,
  - c) zakazuje się zewnętrznego ocieplania budynków posiadających oryginalne klinkierowe wykończenie elewacji, dopuszcza się zewnętrzne ocieplenie elewacji tynkowanych pod warunkiem odtworzenia detalu sztukatorskiego,
  - d) w elewacji frontowej budynku dopuszcza się wymianę stolarki okiennej pod warunkiem odtworzenia wymiarów zewnętrznych elementów konstrukcyjnych stolarki i zastosowania symetrycznego podziału pola okiennego,

- e) w elewacji frontowej budynku dopuszcza się wprowadzenie dodatkowego doświetlenia poddaszy wyłącznie w formie okien połaciowych lub lukarn dachowych;
- 15) w przypadku konieczności likwidacji zabytku ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje wykonanie inwentaryzacji konserwatorskiej obiektu (pomiarowej oraz fotograficznej) i przekazanie wykonanej dokumentacji organowi ds. ochrony zabytków przed dokonaniem jego rozbiórki;
- 16) zakazuje się wygradzania terenów w odległości do 5,0 m od linii brzegowej Jez. Dąbie; wzdłuż linii brzegowej nakazuje się realizację ścieżki spacerowej z zastosowaniem niezbędnych obejść zabudowy i urządzeń brzegowych (np. slipy, wyciągarki jednostek pływających, urządzenia dźwigowe i cumownicze oraz dystrybucji paliw dla jednostek pływających);
- 17) na terenach obiektów usług turystyki z dopuszczeniem lokali mieszkalnych (UT,MW,ZP), lokale mieszkalne realizuje się wyłącznie jako wbudowane w obiekty usługowe;
- 18) na terenach obiektów usług turystyki z dopuszczeniem lokali mieszkalnych (UT,MW,ZP), zakazuje się lokalizacji garaży jednokondygnacyjnych na poziomie terenu z wyjątkiem:
- garaży wbudowanych w obiekty budowlane i skarpy terenowe,
  - zespołów garaży murowanych przylegających (dobudowanych) do budynku (budynków), pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachu (stropu nad zespołem garaży),
  - wolnostojących zespołów garaży murowanych w postaci pojedynczych jednorzędowych ciągów garaży dla samochodów osobowych, o liczbie boksów garażowych od 5 do 10; ustalenie nie dotyczy obiektów służących zimowaniu jednostek pływających;
- 19) istniejące garaże blaszane traktuje się jako zagospodarowanie tymczasowe, docelowo przeznacza się je do likwidacji;
- 20) obiekty gospodarcze np. śmietniki i obiekty techniczne wbudowuje się w budynki lub zespoły garaży 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, od akwenu;
- 21) zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych od strony ulicy, ciągu pieszego i ścieżki rowerowej, oznaczonych na rysunku planu, oraz od strony akwenu;
- 22) dopuszcza się lokalizację reklam z wyjątkiem:
- lokalizacji reklam wolno stojących przesłaniających widok na zabytek oraz w tle zabytku,
  - lokalizacji reklam wbudowanych na obiektach zabytkowych bez zgody organu ds. ochrony zabytków,
  - lokalizacji reklam mogących zakłócać warunki mieszkaniowe poprzez emisję pulsującego światła,
  - lokalizacji reklam na terenach zieleni urządzonej, oznaczonej w ustaleniach szczegółowych symbolem ZP,
  - lokalizacji reklam wolno stojących na tle zieleni urządzonej, oznaczone w ustaleniach szczegółowych symbolem ZP,
  - lokalizacji reklam wolno stojących w liniach rozgraniczających ulic: w pasach zieleni urządzonej w formie szpalerów drzew, w pasach rozdzielających jezdnie oraz na chodnikach z wyłączeniem słupów ogłoszeniowych, zgodnie z pkt 23,
  - lokalizacji reklam w granicach siedlisk przyrodniczych, siedlisk chronionych gatunków roślin i zwierząt oraz na projektowanych obszarach zieleni naturalnej objętej ochroną prawną, oznaczonych w ustaleniach szczegółowych symbolem ZN,
  - lokalizacji reklam wolno stojących przesłaniających tereny zieleni naturalnej objętej ochroną prawną, oznaczonych w ustaleniach szczegółowych symbolem ZN,
  - lokalizacji reklam w strefie brzegowej, na nabrzeżach, pirsach i pomostach,
  - lokalizacji reklam w miejscach wskazanych w ustaleniach szczegółowych;
- 23) lokalizację reklam wolno stojących w pasie drogowym z zastrzeżeniem pkt 22 lit. f, 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 mieszkaniowych (zakaz powiększania kubatury budynku nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu);
- 25) zakazuje się nowego zagospodarowania tymczasowego i użytkowania terenu z wyjątkiem:
- 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,
  - tymczasowego użytkowania terenu stanowiącego kontynuację dotychczasowego użytkowania, do czasu zmiany zagospodarowania na zgodne z ustaleniami niniejszego planu,
  - niezgodnych z przeznaczeniem terenu tymczasowych obiektów usługowych i zagospodarowania terenu o charakterze sezonowym, na czas trwania imprez sportowych, kulturalnych lub handlowych,
  - zgodnych z przeznaczeniem terenu tymczasowych obiektów usługowych, gospodarczych i magazynowych oraz zagospodarowania terenu z wyłączeniem terenów zieleni objętej ochroną prawną (ZN i WS,ZN), na okres do trzech lat od daty złożenia wniosku o dzierżawę,
  - zapleczy budowy inwestycji, realizowanych zgodnie z ustaleniami niniejszego planu,
  - 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:
- dostosowaniem usytuowania do lokalnej kompozycji istniejącego w sąsiedztwie zagospodarowania terenu lub krajobrazu w strefie brzegowej, oraz dostosowaniem formy do stylistyki otaczającej zabudowy,
  - nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, lotniczej, rowerowej i pieszej oraz dla przeprowadzenia sieci inżynierskich,
  - 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, kioskowiaty i wiaty przystankowe, kosze na śmieci, ławki parkowe, lampy, tradycyjne słupy ogłoszeniowe itp. pod warunkiem:
- braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
  - nie powodowaniem ograniczeń w komunikacji kołowej, lotniczej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 28) nakazuje się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego, między innymi do ograniczeń dopuszczalnej całkowitej wysokości obiektów budowlanych oraz dopuszczalnej wysokości obiektów naturalnych (drzew), określonych przez wyznaczone dla Lotniska Szczecin-Dąbie:
- powierzchnie podejścia do pasów startowych (o nachyleniu 1:20, 1:25, 1:30) i powierzchnie boczne przejściowe (o nachyleniu 1:5), w których obowiązują zmienne dopuszczalne całkowite wysokości obiektów budowlanych oraz obiektów naturalnych, w tym obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, oznaczone na rysunku planu,
  - powierzchnię poziomą wewnętrzną (znajdującą się na zewnątrz od wyznaczonej krawędzi powierzchni podejść i powierzchni bocznych przejściowych), w której obowiązuje stała dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych oraz obiektów naturalnych: 46,0 m n.p.m.;
- 29) ustala się ograniczenia inwestycyjne związane z funkcjonowaniem Lotniska Szczecin-Dąbie jako lokalnego portu lotniczego o trzech pasach startowych dla małych jednostek latających, takie jak:
- ograniczenia obszarów zabudowy poprzez kształtowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - limity wysokości zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględniające dopuszczalną całkowitą wysokość obiektów budowlanych i obiektów naturalnych,
  - zakazy nasadzeń zieleni wysokiej;
- 30) dopuszcza się dalszą przebudowę lotniska, w tym realizację pasa startowego PS 1 o wymiarach: 1440 m x 150 m i nawierzchni betonowej, którą umożliwiona się poprzez:

- a) rezerwację terenu elementarnego D.D.1042.KL na cele komunikacji lotniczej,
  - b) zakazy związane z prognozowanym rozprzestrzenianiem się hałasu lotniczego,
  - c) ograniczenia w zakresie realizacji obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego oraz oświetlenia terenu i zewnętrznego oświetlenia budynków – na obszarach w granicach potencjalnej strefy ochronnej dla widoczności świateł nawigacyjnych, z zastrzeżeniem pkt 29;
- 31) 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;
- 32) 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, oznaczoną 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 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) oznaczone na rysunku planu granice terenów elementarnych wyznaczają granice podziałów parcelacyjnych;
- 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 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 akwenu w odległości do 1,5 m od linii brzegowej Jez. Dąbie oraz dostęp co najmniej publiczny do ścieżki spacerowej przebiegającej wzdłuż linii brzegowej jeziora (z uwzględnieniem niezbędnych obejść zabudowy i urządzeń brzegowych);
  - 12) 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 z układem zewnętrznym zapewniają następujące ulice układu podstawowego:
  - a) D.D.1061.KD.GP – wylot z miasta w kierunku wschodnim i południowym, powiązanie z międzyodrzem i lewobrzeżną częścią miasta,
  - b) D.D.1062.KD.Z – połączenie z osiedlem Dąbie, Załom, wylot z miasta w kierunku północnym i wschodnim powiązanie z międzyodrzem i częścią lewobrzeżną miasta,
  - c) D.D.1063.KD.Z i D.D.1064.KD.Z – powiązanie w rejonie lotniska ul. Przestrzennej i D.D.1061.KD.GP,
  - d) D.D.1065.KD.Z, D.D.1066.KD.Z – połączenie z osiedlem Dąbie oraz osiedlami Słoneczne i Majowe;
- 3) realizację każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia; do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych przyjmuje się następujące minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych:

L.p.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
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 o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	1
6.	sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	3
7.	obiekty ekspozycyjno-handlowe	50 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	1
8.	gastronomia	10 miejsc konsumpcyjnych	3
9.	biura, urzędy, poczty, banki	100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	3
10.	przystań żeglarska	2 miejsca do cumowania	1
11.	baza rybacka	2 zatrudnionych	1
12.	warsztaty naprawcze sprzętu lotniczego i samolotów	2 zatrudnionych**	1
13.	obiekty wystawowe	10 użytkowników jednocześnie	1
14.	stacja paliw (z wyłączeniem stacji samoobsługowej)	1 obiekt	5
15.	stacja paliw dla jednostek pływających (z wyłączeniem stacji samoobsługowej)	2 zatrudnionych	1

L.p.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
16.	domki campingowe	1 domek	1
17.	sale konferencyjne	5 użytkowników jednocześnie	1
18.	warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stanowisko naprawcze	3
19.	rzemiosło	10 zatrudnionych**	1
20.	place składowe, hurtownie, magazyny	5 zatrudnionych**	2
21.	zakłady produkcyjne	5 zatrudnionych**	1
22.	baseny pływackie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji	5 korzystających	1
23.	korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	2
24.	boiska treningowe	5 korzystających	1
25.	stadion sportowy	nie określa się, miejsca postojowe realizuje się zgodnie z ustaleniami szczegółowymi	
26.	usługi różne	100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	nie mniej niż 1

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

\*\* dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

- 4) realizację każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla rowerów, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia;
- 5) 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;
- 6) do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla rowerów przyjmuje się następujące wskaźniki liczby miejsc postojowych:

L.p.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
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	25 użytkowników jednocześnie	nie mniej niż 1
5.	sklepy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	nie mniej niż 0,2
6.	sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	nie mniej niż 1
7.	obiekty ekspozycyjno-handlowe	100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	nie mniej niż 0,5
8.	gastronomia	nie określa się	
9.	biura, urzędy, poczty, banki	100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	nie mniej niż 1
10.	przystań żeglarska	nie określa się	
11.	baza rybacka	nie określa się	



L.p.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
12.	warsztaty naprawcze sprzętu lotniczego i samolotów	10 zatrudnionych**	nie mniej niż 0,5
13.	obiekty wystawowe	10 użytkowników jednocześnie	nie mniej niż 0,5
14.	stacja paliw (z wyłączeniem stacji samoobsługowej)	nie określa się	
15.	stacja paliw dla jednostek pływających (z wyłączeniem stacji samoobsługowej)	nie określa się	
16.	domki campingowe	nie określa się	
17.	sale konferencyjne	nie określa się	
18.	warsztaty pojazdów mechanicznych	nie określa się	
19.	rzemiosło	10 zatrudnionych**	nie mniej niż 0,5
20.	placę składowe, hurtownie, magazyny	5 zatrudnionych**	nie mniej niż 0,2
21.	zakłady produkcyjne	5 zatrudnionych**	nie mniej niż 0,5
22.	baseny pływackie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji	5 korzystających	nie mniej niż 0,2
23.	korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	nie określa się	
24.	boiska treningowe	nie określa się	
25.	stadion sportowy	100 m <sup>2</sup> powierzchni obiektu	nie mniej niż 0,5
26.	usługi różne	50 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	nie mniej niż 0,2

\* 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

- 7) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to zaokrągla się go pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, zaś końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 8) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe oznaczone w pkt 3 i 4 nie obowiązują w przypadku:
  - a) budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 3 miejsc postojowych,
  - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.);
- 9) pokazane na rysunku planu przebiegi ścieżek rowerowych są przebiegami przybliżonymi; ustalenie przebiegu ścieżki rowerowej w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy chyba, że przebieg uściślony będzie w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 10) oprócz przebiegów ścieżek rowerowych wskazanych na rysunku planu dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych w granicach innych terenów elementarnych.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) linie rozgraniczające ulic wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu; dopuszcza się prowadzenie sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic na warunkach oznaczonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej Ø 100÷200 mm poprzez magistrale wodociągowe Ø 400÷500 mm w ul. Eskadowej, Ø 350 mm w ul. Gryfińskiej oraz Ø 200 mm w ul. Przestrzennej;
- 3) system wodociągowy 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;
- 4) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych systemem grawitacyjno – tłocznej kanalizacji sanitarnej  $\varnothing$  0,20÷0,60 m poprzez kolektor sanitarny  $\varnothing$  1,40 m do oczyszczalni ścieków „Zdroje”, przy czym ścieki sanitarne:
- a) z północnej części terenu odprowadzane będą projektowaną kanalizacją sanitarną grawitacyjno-tłoczną w ul. Przestrzennej i przetłaczane do kolektora kanalizacji sanitarnej „H” w Dąbiu (przed nową przepompownią ścieków przy ul. Gierczak),
  - b) z zachodniej części terenu odprowadzane będą projektowaną kanalizacją sanitarną grawitacyjno-tłoczną do projektowanego kolektora sanitarnego w ulicach Hangarowej i Eskadrowej i dalej do kolektora sanitarnego  $\varnothing$  1,40 m w rejonie skrzyżowania ulic Leszczynowej i Batalionów Chłopskich,
  - c) ze wschodniej i południowo-wschodniej części terenu odprowadzane będą projektowaną kanalizacją sanitarną grawitacyjno-tłoczną do istniejącego kolektora sanitarnego  $\varnothing$  1,40 m w ul. Gryfińskiej;
- 5) do czasu realizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody, a także zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych i zbiorników do gromadzenia wód opadowych; zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 6) odprowadzanie wód opadowych:
- a) systemem istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej  $\varnothing$  0,30÷1,40 m poprzez urządzenia podczyszczające do rz. Regalicy, Cegielinki, Płoni i Jez. Dąbie,
  - b) bezpośrednio do Jez. Dąbie oraz do rzek: Regalica, Cegielinka lub Płonia, a także do gruntu, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów dotyczących wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;
- 7) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia  $\varnothing$  100÷250 mm w ulicach: Przestrzennej, Eskadrowej, Gryfińskiej;
- 8) zaopatrzenie w ciepło z ciepłowni rejonowej „Dąbska” poprzez magistrale 2x $\varnothing$ 350 mm w rejonie ulic: Wiosennej i Jesiennej a także 2x $\varnothing$ 300 mm w rejonie ulic: Młodzieży Polskiej i Jaśminowej i 2x $\varnothing$ 200 mm w rejonie ulic Struga i Gryfińskiej, a także poprzez lokalne i indywidualne źródła ciepła zgodnie z pkt 9;
- 9) 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 ciepłe itp. o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska lub w dostosowaniu do warunków geologicznych zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego;
- 10) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV zasilane z GPZ „Zdroje” i GPZ „Pomorska”;
- 11) nowe i istniejące do przebudowy sieci inżynierskie należy prowadzić jako podziemne; ustalenie nie dotyczy napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV zasilającej GPZ „Zdroje”;
- 12) obsługa telekomunikacyjna z dostępnych lub wykonanych na potrzeby obsługi telekomunikacyjnej sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych, zgodnie z pkt 11;
- 13) na terenie D.D.1001.KL,U dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń do obsługi telekomunikacyjnej w sposób nie kolidujący z funkcjonowaniem lotniska;
- 14) wysokość słupów oświetlenia ulicznego w terenach elementarnych: D.D.1061.KD.GP, D.D.1062.KD.Z, D.D.1063.KD.Z, D.D.1064.KD.Z, D.D.1065.KD.Z, D.D.1067.KD.L, D.D.1068.KD.L, D.D.1069.KD.L, D.D.1070.KD.L, D.D.1071.KD.L, D.D.1073.KD.D, D.D.1074.KD.D, D.D.1075.KD.D należy dostosować do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z ust. 3 pkt 28 lit. a;
- 15) w ustaleniach planu przyjęte zostały minimalne średnice sieci magistralnych i rozdzielczych z dopuszczeniem zmiany przekrojów i przebiegów w granicach wydzielonych terenów elementarnych wynikających z analizy zapotrzebowania i bilansu terenu; ustala się minimalne

- średnice sieci: wodociągowa 90 mm, gazowa 25 mm, ciepła 2 x 80 mm, kanalizacja sanitarna 0,2 m, kanalizacja deszczowa 0,3 m;
- 16) ustala się czasowe, krótkotrwałe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach zlokalizowanych na poszczególnych posesjach a następnie wywożenia ich na składowisko odpadów stałych;
  - 17) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
  - 18) w liniach rozgraniczających ulic i placów dopuszcza się sytuowanie pojemników służących gromadzeniu odpadów stałych przeznaczonych do odzysku.

## **Rozdział 3**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych**

#### **§ 7. Teren elementarny D.D.1001.KL,U**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja lotnicza - lokalny port lotniczy dla małych jednostek latających, lotnisko dyspozycyjno-biznesowe i sportowe, usługi lotnicze i okołolotniskowe;
- 2) w ramach usług lotniczych ustala się obowiązek realizacji co najmniej:
  - a) portu lotniczego,
  - b) warsztatów naprawczych sprzętu lotniczego i samolotów,
  - c) technicznego, administracyjnego i socjalnego zaplecza lotniska;
- 3) dopuszcza się budowę utwardzonej drogi startowej w granicach pasa startowego PS-1, oznaczonego na rysunku planu;
- 4) poza granicami lotniska (zgodnymi z dokumentacją rejestracyjną lotniska) lokalizuje się usługi okołolotnicze (powiązane z obsługą lotniska, usługami lotniczymi i obsługą pasażerów).

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) 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) dopuszcza się wycinkę wartościowego drzewostanu oraz innych drzew i krzewów ze względu na potrzeby ruchu lotniczego;
- 4) przy nasadzeniach zieleni wprowadza się roślinność gatunków rodzimych zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 5;
- 5) nakazuje się odtworzenie utraconych siedlisk lęgowych gąsiorka ujętego na wykazie załącznika I Dyrektywy Ptasiej w granicach terenu elementarnego D.D.1007.ZN lub zastosowanie w granicach planu kompensacji przyrodniczej równoważącej straty w środowisku naturalnym spowodowane utratą ww. siedlisk;
- 6) realizacja przedsięwzięć wiążących się z zniszczeniem lub przekształceniem siedlisk gatunków roślin zaliczanych do prawnie chronionych wymaga zgłoszenia i uzyskania na to zgody właściwego organu ochrony przyrody.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) ustala się dostosowanie nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu do wymogów:
  - a) uczytelnienia wieży kontroli lotniczej w budynku przy ul. Przestrzennej 10 jako dominanty przestrzennej, oznaczonej na rysunku planu,
  - b) ukształtowania harmonijnej pierzei od strony terenu elementarnego D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna) z zamknięciem kompozycyjnym o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu (rejon zabudowy nowego portu lotniczego), z zastrzeżeniem pkt 4, 5 i 6;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne z zastrzeżeniem pkt 9;

- 5) dopuszcza się realizację nowej zabudowy wyłącznie o prostych formach techniczno-technologicznych i wyrównanej wysokości, z zastosowaniem nowoczesnych technik i materiałów elewacyjnych o jednolitej lub neutralnej kolorystyce (np. szkło, metal);
- 6) nowe budynki kryje się dachami płaskimi z okapem 0,80÷1,20 m, w strefach wejściowych oraz dla budynków gospodarczych, wiat i zadaszeń dopuszcza się zastosowanie innych form przekrycia z wyłączeniem dachów stromych;
- 7) ustala się ochronę zabytku przy ul. Przestrzennej 8-10 ujętego w gminnej ewidencji zabytków i zakwalifikowanego do wpisu do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 14; w ramach ochrony:
  - a) nakazuje się utrzymanie gabarytów budynku, w tym poszczególnych jego części z wyłączeniem rozpiętości hangaru lotniczego,
  - b) zakazuje się zmiany formy dachu,
  - c) zakazuje się rozbudowy budynku z wyłączeniem hangaru lotniczego, dopuszcza się wewnętrzną przebudowę pod warunkiem: nie naruszenia konstrukcji budynku, braku konstrukcyjnego powiązania nowych elementów z istniejącymi ścianami i stropami (podziały wewnętrzne w technologii wolno stojącej) oraz zachowania i utrzymania wewnętrznej klatki schodowej,
  - d) zakazuje się zmiany kształtu i wymiarów otworów okiennych, detali oraz formy i podziałów okiennych - ustalenie nie dotyczy elementów wprowadzonych w okresie powojennym,
  - e) poza hangarem lotniczym zakazuje się zmiany oryginalnych materiałów elewacyjnych oraz zewnętrznego ocieplenia budynku,
  - f) nakazuje się zachowanie modułu podziałów konstrukcyjnych części ruchomych hangaru lotniczego (wrota),
  - g) przebudowę hangaru lotniczego ogranicza się do:
    - wprowadzenia przegród budowlanych w miejsce wrót i bram - pod warunkiem zastosowania i uczytelnienia ich symetrycznego i jednolitego podziału konstrukcyjnego opartego na module podziałów istniejących,
    - wprowadzenia podziałów wewnętrznych hali hangaru wyłącznie w technologii wolnostojącej, bez konstrukcyjnego powiązania ze ścianami i stropem istniejącym,
    - rozbudowy hangaru lotniczego wyłącznie od strony południowej, polegającej na dobudowaniu do płaszczyzny ściany wrót (na całej długości hangaru) nowej części, o prostej i jednolitej formie architektonicznej nie przekraczającej wysokością hangaru w stanie istniejącym, z zastosowaniem techniki elewacyjnej bazującej na wykorzystaniu stali i szkła bez elementów dysharmonizujących z kompozycją całego obiektu,
  - h) w budynku przy ul. Przestrzennej 8-10 dopuszcza się utrzymanie i montaż nowych anten i urządzeń technicznych wyłącznie na dachu wieży kontroli lotów, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 8) nakazuje się utrzymanie elewacji zabytku przy ul. Przestrzennej 8-10 w fakturze cegły licowej, zakazuje się tynkowania, malowania i zawieszania przewodów i urządzeń technicznych oraz różnicowania wykończenia części budynku; ustalenie nie dotyczy przebudowy hangaru lotniczego zgodnie z pkt 7 lit. g;
- 9) nakazuje się dostosowanie nowej zabudowy, rozbudowy hangaru lotniczego i zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28;
- 10) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 5% powierzchni terenu elementarnego;
- 11) dopuszcza się lokalizacje reklam wyłącznie o treści związanej z prowadzoną działalnością oraz nośników informacji turystycznej, z zastrzeżeniem pkt 3 i 9;
- 12) zakazuje się lokalizacji masztów i anten za wyjątkiem:
  - a) wbudowanych, z zastrzeżeniem pkt 7 lit. h,
  - b) wolno stojących masztów i anten niezbędnych do obsługi i kierowania ruchem lotniczym;
- 13) na budynku przy ul. Przestrzennej 10 zachowuje się syrenę miejskiego systemu ostrzegania i alarmowania ludności o zagrożeniach - z możliwością jej remontu, przebudowy i przeniesienia w granicach terenu elementarnego (w tym także na inny budynek).

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z potrzebami portu lotniczego, lotniskowej infrastruktury technicznej, usług lotniczych lub okołolotniskowych;

- 2) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna) i/lub z terenu D.D.1069.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;
- 3) oprócz miejsc postojowych wynikających z pkt 2, w rejonie lokalizacji dworca lotniczego i ul. Przestrzennej ustala się usytuowanie co najmniej 50 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.D.1061.KD.GP (ul. Eskadrowa), D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna), D.D.1063.KD.Z (ul. Eskadrowa), D.D.1068.KD.L, D.D.1069.KD.L, D.D.1070.KD.L, D.D.1071.KD.L i ul. Hangarowej;
- 2) odwodnienie obszaru lotniska systemem drenażu podziemnego z przetłaczaniem wód opadowych i drenażowych do Jez. Dąbie i rz. Regalicy poprzez pompownię w terenach elementarnych: D.D.1015.KPD,W,KPS i D.D.1035.ZP,U,KPD;
- 3) kanał deszczowy Ø 0,6 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 4) kanał deszczowy Ø 1,4 m - wraz z pasem technicznym oznaczonym na rysunku planu - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 5) sieć telekomunikacyjna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub w terenach: D.D.1063.KD.Z (ul. Eskadrowa), D.D.1069.KD.L;
- 6) projektowane wolno stojące lub wbudowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV zasilane linią kablową 15 kV;
- 7) dopuszcza się lokalizację obiektów Radiolokacyjnego Systemu Lądowania wraz z zasięgiem oddziaływania oznaczonym na rysunku planu; zasięg oddziaływania obiektów radiolokacyjnych uzależnia się od mocy zastosowanych urządzeń.

### **§ 8. Teren elementarny D.D.1002.US,UT,WS**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług sportu i rekreacji oraz turystyki wodnej (przystań dla jednostek pływających, przystań wędkarska lub ośrodek szkoleniowo-rekreacyjny), wody śródlądowe (akwen przystani żeglarskiej lub wędkarskiej);
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług uzupełniających z zakresu specjalistycznej działalności nieprodukcyjnej związanej z obsługą rekreacji, sportu i turystyki w sąsiedztwie akwenów żeglownych (np. wypożyczalnia lub przechowalnia sprzętu rekreacyjnego i turystycznego);
- 3) dopuszcza się lokalizację przystani rybackiej lub małej bazy rybackiej ograniczonej do: nabrzeża przystosowanego do cumowania rybackich jednostek pływających w istniejącym kanale wodnym, zaplecza socjalnego, administracyjnego i magazynowego oraz suszarni sieci i naprawy sieci rybackich.

#### **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 oraz prowadzone prace, działalność i przedsięwzięcia inwestycyjne nie mogą negatywnie oddziaływać na siedliska bytowania gąsiora i zimorodka, występujące na wschód od terenu elementarnego (poza granicami planu);
- 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 terenu biologicznie czynnego: 60% powierzchni terenu elementarnego;
- 5) dopuszcza się wycinkę istniejącego drzewostanu i zakrzewień zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 6;

- 6) wzdłuż linii brzegowej od strony jeziora zakazuje się działań pogarszających warunki rozwoju roślinności wodnej specyficznej dla strefy brzegowej oraz ograniczających jej wykorzystanie przez gatunki, dla ochrony których wyznaczono ten chroniony obszar Natura 2000;
- 7) od strony basenu (poza linią brzegową od strony jeziora) umocnienie nabrzeża oraz jego przystosowanie do cumowania i wyciągania na brzeg jednostek pływających warunkuje się stworzeniem dogodnych warunków dla rozwoju roślinności wodnej specyficznej dla strefy brzegowej i umożliwiających jej wykorzystanie przez gatunki dla ochrony których wyznaczono ten chroniony obszar Natura 2000;
- 8) realizacja pirsu nie może ograniczać możliwości wykorzystania akwenu Jez. Dąbie przez ptaki.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20% powierzchni terenu elementarnego;
- 3) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. a, przy czym maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne do 9,5 m n.p.m.;
- 4) dopuszcza się krycie budynków dachami stromymi lub dachami o innej geometrii niż dachy strome; w przypadku zastosowania dachu co najmniej dwuspadowego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połączeń dachowych budynku;
- 5) zakazuje się budowy pirsów i pomostów postojowych dla jednostek pływających, na połączeniu z terenem elementarnym D.D.1060.WS,UT,ZN (akwen Jez. Dąbie);
- 6) od strony basenu (poza linią brzegową od strony jeziora) nakazuje się umocnienie nabrzeża oraz jego przystosowanie do cumowania i wyciągania na brzeg jednostek pływających, z dopuszczeniem regulacji linii brzegowej Jez. Dąbie, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 7;
- 7) przy wejściu do istniejącego basenu dopuszcza się realizację pirsu ochronnego pod warunkiem zastosowania technik ekoinżynierii wskazanych w § 6 ust. 2 pkt 9, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 8;
- 8) w odległości do 30,0 m od brzegu Jez. Dąbie zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących, ustalenie nie dotyczy oznakowania nawigacyjnego, masztów flagowych oraz nośników informacji turystycznej o wysokości do 4,5 m i powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 1,0 m<sup>2</sup>; na pozostałym obszarze maksymalna wysokość reklam wolno stojących i nośników informacji turystycznej: 4,5 m.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych; ustalenie nie dotyczy podziału dla potrzeby realizacji zaplecza bazy rybackiej (przystani rybackiej), z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 10;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 380 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do nabrzeża kanału wodnego zawarty w przedziale: od 85° do 90°;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej nie przylegającej frontem do ulicy;
- 5) ustala się co najmniej publiczny dostęp do nabrzeży i kanału wodnego (od strony drogi dojazdowej poza granicami planu);
- 6) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna) poprzez ulicę dojazdową usytuowaną poza granicami planu (D.D.3050.KD.D w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Dąbie – plaża);
- 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 i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna), poprzez drogę dojazdową poza granicami planu (w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Dąbie – plaża);
- 2) elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – do likwidacji lub przebudowy na linię kablową.

## **§ 9. Teren elementarny D.D.1003.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 zgodnego z § 6 ust. 1 pkt 1 oraz następujących:
  - a) nieuciążliwe rzemiosło usługowe (z wyłączeniem warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej) i artystyczne,
  - b) specjalistyczna działalność nieprodukcyjna związana z obsługą rekreacji, sportu i turystyki w sąsiedztwie akwenów żeglownych,
  - c) obsługa firm i klientów, z wyłączeniem warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej.

### **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 terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dopuszcza się wycinkę istniejącego drzewostanu i zakrzewień pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych; obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 4 i 6;
- 6) od strony basenu (poza linią brzegową od strony jeziora) dopuszcza się umocnienie brzegu oraz zmianę przebiegu linii brzegowej Jez. Dąbie pod warunkiem przystosowania nabrzeża do cumowania i wyciągania na brzeg jednostek pływających;
- 7) dopuszcza się konserwacje i modernizacje umocnienia brzegu Jez. Dąbie pod warunkiem:
  - a) zastosowania technik ekoinżynierii,
  - b) zapewnieniu dogodnych warunków dla rozwoju roślinności wodnej specyficznej dla strefy brzegowej i umożliwiających jej wykorzystanie przez gatunki dla ochrony których wyznaczono obszar Natura 2000,zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 9.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) na jednej działce budowlanej ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkaniowego albo mieszkaniowo-usługowego, wraz z przeznaczonymi na potrzeby mieszkańców budynkami garażowymi, gospodarczymi i rekreacyjnymi;
- 3) w budynku mieszkaniowym jednorodinnym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni nie przekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku; ustalenie dotyczy zabudowy nowej i przekształcanej;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej; w przypadku przekroczenia ustalonego limitu powierzchni zabudowy w dniu uchwalenia niniejszego planu zakazuje się powiększenia jej udziału na działce budowlanej;
- 5) w pierzei ul. Przestrzennej budynki kryte dachami stromymi, dla pozostałej zabudowy dopuszcza się zastosowanie innych form przekryć dachowych;
- 6) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. a, przy czym maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne do 15,0 m n.p.m.;
- 7) w odległości do 30,0 m od brzegu Jez. Dąbie zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących, ustalenie nie dotyczy oznakowania nawigacyjnego, masztów flagowych oraz nośników informacji turystycznej o wysokości do 4,5 m i powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 1,0 m<sup>2</sup>; na pozostałym obszarze maksymalna wysokość reklam wolno stojących i nośników informacji turystycznej: 4,5 m.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych;
- 2) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna);
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych zjazdów na teren D.D.1062.KD.Z chyba, że lokalizacja nowego zjazdu połączona będzie z likwidacją zjazdu istniejącego;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną budynku przy ul. Przestrzennej 55A poprzez jeden ze zjazdów w terenie elementarnym D.D.1005.UT,MW,ZP, zgodnie z § 11 ust. 5 pkt 1;
- 4) 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 i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna);
- 2) do czasu realizacji kanalizacji ściekowej w terenie D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna) pozostawia się istniejące zbiorniki bezodpływowe;
- 3) napowietrzna linia telekomunikacyjna - do likwidacji;
- 4) elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji.

### **§ 10. Teren elementarny D.D.1004.ZP**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: zieleń urządzona o charakterze naturalnym.

#### **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 oraz prowadzone prace, działalność i przedsięwzięcia inwestycyjne nie mogą negatywnie oddziaływać na:
  - a) priorytetowe siedlisko lasu łęgowego o kodzie 91EO występujące na obszarze sąsiedniego terenu elementarnego D.D.1007.ZN, oznaczone na rysunku planu,
  - b) siedlisko bytowania gąsiorka występujące na obszarze sąsiedniego terenu elementarnego D.D.1007.ZN, oznaczone na rysunku planu;
- 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. a;
- 4) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 80% powierzchni terenu elementarnego;
- 5) ustala się ochronę naturalnego charakteru linii brzegowej poprzez zakaz budowy umocnień brzegowych; ustalenie nie dotyczy prac porządkowych eliminujących elementy obce środowisku naturalnemu;
- 6) dopuszcza się wycinkę istniejącego drzewostanu i zakrzewień pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych; obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 4 i 6;
- 7) wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić z zachowaniem walorów przyrodniczych terenu.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami kubaturowymi;
- 2) ustala się realizację ścieżki pieszej wzdłuż brzegu jeziora, o przebiegu kontynuowanym w terenie D.D.1007.ZN i łączącym otwarcia widokowe ustalone w terenie D.D.1004.ZP oraz terenie D.D.1010.UT.ZP, oznaczone na rysunku planu; minimalna szerokość ścieżki pieszej 1,5 m;
- 3) dopuszcza się realizację niekubaturowych elementów zagospodarowania terenu stanowiących wyposażenie otwarcia widokowego i ścieżki pieszej;
- 4) ustala się niezakłócony widok na panoramę Jez. Dąbie i tereny przybrzeżne, z otwarcia widokowego o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;



- 5) zagospodarowanie terenu i kompozycję zespołu zieleni dostosowuje się do wymogów ukształtowania:
  - a) otwarcia widokowego na Jez. Dąbie i tereny przybrzeżne, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
  - b) harmonijnej panoramy terenów przybrzeżnych widzianej od strony Jez. Dąbie, m.in. poprzez utrzymanie zieleni niskiej i średniowysokiej oraz nie wprowadzanie nowych nasadzeń zieleni wysokiej (bez skupisk zieleni wysokiej);
- 6) w rejonie usytuowania otwarcia widokowego dopuszcza się przystosowanie brzegu jeziora do bezpiecznego ruchu pieszego, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 5;
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam, ustalenie nie dotyczy oznakowania nawigacyjnego.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

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

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu D.D.1062.KD.Z poprzez teren D.D.1005.UT,MW,ZP;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia terenu.

### **§ 11. Teren elementarny D.D.1005.UT,MW,ZP**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług turystyki wodnej oraz usług hotelowych i pensjonatowych, z dopuszczeniem wprowadzenia lokali mieszkalnych (np. przystań żeglarska z zapleczem hotelowym i apartamenty mieszkaniowe) oraz zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług uzupełniających z zakresu:
  - a) sport i rekreacja,
  - b) gastronomia,
  - c) rozrywka,
  - d) handel artykułami sportowymi (w tym sprzętem i akcesoriami żeglarskimi, wędkarskimi, związanymi z lotnictwem oraz wypoczynkiem i rekreacją) w lokalach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m<sup>2</sup> oraz inny handel detaliczny w lokalach do 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - e) działalność ekspozycyjno-wystawiennicza,
  - f) specjalistyczna działalność nieprodukcyjna związana z obsługą rekreacji, sportu i turystyki w sąsiedztwie akwenów żeglownych (w tym naprawa i konserwacja oraz posezonowe przechowywanie jednostek pływających),
  - g) działalność edukacyjno-dydaktyczna (w tym edukacja wodna i żeglarska),
  - h) obsługa firm i klientów;
- 3) ustala się maksymalny udział powierzchni całkowitej wbudowanych lokali mieszkalnych: 50% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków z wyłączeniem zespołów garażowych.

#### **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 oraz prowadzone prace, działalność i przedsięwzięcia inwestycyjne nie mogą negatywnie oddziaływać na:
  - a) priorytetowe siedlisko lasu łęgowego o kodzie 91EO występujące na obszarze sąsiedniego terenu elementarnego D.D.1007.ZN, oznaczone na rysunku planu,
  - b) siedlisko bytowania gąsiorka występujące na obszarze sąsiedniego terenu elementarnego D.D.1007.ZN, oznaczone na rysunku planu;
- 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 terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dopuszcza się wycinkę istniejącego drzewostanu i zakrzewień pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych; obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 4 i 6;
- 6) dopuszcza się umocnienie brzegu oraz zmianę przebiegu linii brzegowej Jez. Dąbie pod warunkiem:
  - a) przystosowania nabrzeża od strony basenów do cumowania i wyciągania na brzeg jednostek pływających,
  - b) wzdłuż linii brzegowej od strony jeziora zapewnieniu dogodnych warunków dla rozwoju roślinności wodnej specyficznej dla strefy brzegowej i umożliwiających jej wykorzystanie przez gatunki dla ochrony których wyznaczono obszar Natura 2000.
- 7) poza obszarem specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej;
- 8) zagospodarowanie terenu kształtuje się w sposób minimalizujący rozprzestrzenianie się uciążliwości z terenu D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzena) poprzez odpowiednie kształtowanie zieleni o charakterze izolacyjnym w prześwitach pomiędzy budynkami, z zastrzeżeniem pkt 5.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) ustala się dostosowanie kompozycji, form zabudowy oraz zagospodarowania terenu do wymogów ukształtowania harmonijnej pierzei zespołu zabudowy od strony terenu D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzena) oraz harmonijnej panoramy terenów przybrzeżnych widzianej od strony Jez. Dąbie, m.in. poprzez:
  - a) ograniczenie szerokości elewacji frontowej budynków lub ich części, przybliżonych do terenu D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzena) lub D.D.1004.ZP: 11,0 m ÷ 20,0 m,
  - b) wprowadzenie co najmniej jednego prześwitu (odległości) pomiędzy budynkami przybliżonymi do terenu D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzena) lub D.D.1004.ZP, o minimalnej szerokości: 30,0 m;
- 3) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. a, przy czym maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne do 16,5 m n.p.m. (w przypadku budynków krytych dachami stromymi - ostatnia kondygnacja użytkowa w poddaszu);
- 5) w pierzei ul. Przestrzennej budynki kryje się dachami stromymi, poza pierzeją ul. Przestrzennej dopuszcza się krycie budynków dachami o innej geometrii niż dachy strome z wyłączeniem dachów kolebkowych i kopulastych;
- 6) zespoły zabudowy realizuje się w układach ograniczających dziedzińce wewnętrzne, o zróżnicowanej wysokości poszczególnych budynków lub segmentów;
- 7) dla lokali mieszkalnych ustala się minimalny poziom posadzki na wysokości 2,5 m n.p.m.;
- 8) garaże sytuuje się w formie zespołów wbudowanych lub dobudowanych do budynków usługowych lub usługowo-mieszkaniowych, pod warunkiem użytkowego wykorzystania powierzchni stropu garaży;
- 9) zakazuje się budowy pirsów i pomostów postojowych dla jednostek pływających, na połączeniu z terenem elementarnym D.D.1060.WS,UT,ZN (akwen Jez. Dąbie);
- 10) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtuje się w sposób umożliwiający dojazd, dojście oraz doprowadzenie sieci inżynierskich do terenu D.D.1004.ZP;
- 11) zakazuje się lokalizacji nowych budynków rekreacji indywidualnej; ustalenie nie dotyczy przebudowy i rozbudowy budynku rekreacyjnego istniejącego na zakończeniu kanału wodnego;
- 12) od strony basenu (poza linią brzegową od strony jeziora) nakazuje się umocnienie nabrzeża oraz jego przystosowanie do cumowania i wyciągania na brzeg jednostek pływających, z dopuszczeniem regulacji linii brzegowej Jez. Dąbie, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 7;
- 13) realizację nowej zabudowy kubaturowej dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o parametrach zgodnych z ust. 4;
- 14) w odległości do 30,0 m od brzegu Jez. Dąbie zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących, ustalenie nie dotyczy oznakowania nawigacyjnego, masztów flagowych oraz nośników informacji turystycznej o wysokości do 4,5 m i powierzchni nie przekraczającej 1,0 m<sup>2</sup>; na

pozostałym obszarze maksymalna wysokość reklam wolno stojących i nośników informacji turystycznej: 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: 3500 m<sup>2</sup>; ustalenie nie dotyczy wydzielenia terenu kanału wodnego oraz terenu niezbędnego dla prawidłowego funkcjonowania istniejącego budynku rekreacyjnego na zakończeniu kanału wodnego, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) wydzielenie nowej działki budowlanej warunkuje się jednoczesnym przyleganiem działki do drogi publicznej i kanału wodnego; ustalenie nie dotyczy działki budowlanej wydzielanej dla prawidłowego funkcjonowania istniejącego budynku rekreacyjnego na zakończeniu kanału wodnego;
- 4) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulic: D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna) i D.D.1074.KD.D zawarty w przedziale: od 85° do 90°;
- 5) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 40,0 m; ustalenie nie dotyczy frontu działki budowlanej wydzielanej dla prawidłowego funkcjonowania istniejącego budynku rekreacyjnego na zakończeniu kanału wodnego;
- 6) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów;
- 7) w granicach terenu elementarnego umożliwia się przejazd i przejście pomiędzy terenami: D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna) i D.D.1004.ZP oraz budowę, przebudowę i remont instalacji technicznych lub sieci inżynierskich służących obsłudze terenu D.D.1004.ZP.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna) poprzez nie więcej niż dwa zjazdy; ustala się wykorzystanie jednego ze zjazdów do obsługi terenu elementarnego D.D.1004.ZP oraz dopuszcza się wykorzystanie jednego ze zjazdów do obsługi m.in. istniejącego budynku przy ul. Przestrzennej 55A w terenie elementarnym D.D.1003.MN,U;
- 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 i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna);
- 2) sieć elektroenergetyczna i telekomunikacyjna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 3) elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV.

### **§ 12. Teren elementarny D.D.1006.MW,U**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszcza się usługi wyłącznie z zakresu zgodnego z § 6 ust. 1 pkt 1 oraz specjalistyczną działalność nieprodukcyjną związaną z obsługą rekreacji i turystyki - w sąsiedztwie akwenów żeglownych;
- 3) dopuszcza się adaptację lokali mieszkalnych lub ich części na lokale usługowe.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren położony w sąsiedztwie obszaru Natura 2000, priorytetowego siedliska przyrodniczego oraz chronionego siedliska bytowania zwierząt, oznaczonych na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2 oraz prowadzone prace, działalność i przedsięwzięcia inwestycyjne nie mogą negatywnie oddziaływać na:
  - a) priorytetowe siedlisko lasu łęgowego o kodzie 91EO występujące na obszarze sąsiedniego terenu elementarnego D.D.1007.ZN, oznaczone na rysunku planu,
  - b) siedlisko bytowania gąsiorka występujące na obszarze sąsiedniego terenu elementarnego D.D.1007.ZN, oznaczone na rysunku planu;
- 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 terenu biologicznie czynnego: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dopuszcza się wycinkę istniejącego drzewostanu i zakrzewień pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych; obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 4 i 6;
- 6) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej;
- 7) zagospodarowanie terenu kształtuje się w sposób minimalizujący rozprzestrzenianie się uciążliwości z terenu D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna).

### **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) zakazuje się lokalizacji nowych budynków mieszkaniowych;
- 4) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej na usługi i ich rozbudowę części parterów na lokale usługowe;
- 5) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. a, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) maksymalna wysokość:
  - a) zabudowy mieszkaniowej: 3 kondygnacje nadziemne do 15,0 m (w przypadku budynków krytych dachami stromymi - ostatnia kondygnacja użytkowa w poddaszu),
  - b) obiektów gospodarczych i garaży: jedna kondygnacja nadziemna do 4,5 m;
- 7) budynki mieszkaniowe kryje się dachami stromymi o jednakowym kącie nachylenia wszystkich głównych połaci dachowych budynku; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się zastosowanie przekryć dachowych o innej geometrii niż dachy strome;
- 8) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących za wyjątkiem sytuowanych wzdłuż terenu D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna) reklam i nośników informacji turystycznej o wysokości do 4,5 m i powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 1,5 m<sup>2</sup>;
- 9) budynki i obiekty gospodarcze do likwidacji, oznaczone na rysunku planu.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) ustala się schemat podziałów własnościowych;
- 2) zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych; ustalenie nie dotyczy wydzielenia działek gruntowych na powiększenie istniejących posesji mieszkaniowych oraz działki komunikującej posesje przy ul. Przestrzennej 45 i 47, zgodnie z ustalonym schematem;
- 3) minimalna szerokość frontu działki: 9,5 m; ustalenie nie dotyczy działki komunikującej posesje przy ul. Przestrzennej 45 i 47 - o minimalnej szerokości: 5,0 m;
- 4) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna) zawarte w przedziale: od 85° do 90°;
- 5) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów, zgodnie z § 6 ust. 4 pkt 7.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna);
- 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 i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna);
- 2) do czasu realizacji kanalizacji ściekowej w terenie D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna) pozostawia się istniejące zbiorniki bezodpływowe;
- 3) sieć telekomunikacyjna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji.

## **§ 13. Teren elementarny D.D.1007.ZN**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: zieleń naturalna objęta ochroną prawną (większość powierzchni terenu elementarnego stanowi obszar priorytetowego siedliska przyrodniczego oraz siedlisk chronionych gatunków ptaków).

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren położony częściowo w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonych na rysunku planu; prowadzone prace nie mogą negatywnie oddziaływać na:
  - a) priorytetowe siedlisko lasu łęgowego o kodzie 91EO, oznaczone na rysunku planu,
  - b) siedlisko bytowania gąsiora, oznaczone na rysunku planu;
- 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 następujące działania zachowawcze:
  - a) w granicach lasu łęgowego ograniczenie wycinki istniejącego drzewostanu i zakrzewień do pojedynczych drzew zagrażających bezpieczeństwu żeglugi,
  - b) analizę skutków nasadzeń nowej roślinności dla stanu siedliska lasu łęgowego i/lub siedliska bytowania gąsiora,
  - c) ograniczenie ingerencji w siedliska występowania innych chronionych gatunków roślin i zwierząt;
- 4) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 5) 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;
- 6) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 95% powierzchni terenu elementarnego;
- 7) poza obszarem występowania priorytetowego siedliska przyrodniczego (lasu łęgowego) dopuszcza się wycinkę istniejącego drzewostanu pod warunkiem jednoczesnego uzupełnienia zieleni istniejącej zgodnie z pkt 3 lit. b i c (np. z udziałem krzewów kolczastych);
- 8) ustala się ochronę naturalnego przebiegu linii brzegowej Jez. Dąbie przy jednoczesnym zachowaniu lub odtworzeniu naturalnych warunków sprzyjających rozwojowi priorytetowego siedliska przyrodniczego (lasu łęgowego) oraz siedlisk gatunków zwierząt, dla ochrony których wyznacza się obszary Natura 2000;
- 9) zakazuje się naruszenia systemów korzeniowych drzew, zanieczyszczania gleby i stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 10) zakazuje się wykonywania prac ziemnych i zmiany stosunków wodnych, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 7;
- 11) zagospodarowanie terenu kształtuje się w sposób minimalizujący rozprzestrzenianie się uciążliwości z terenu D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna).

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami kubaturowymi;
- 2) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych, w tym ustala się realizację ścieżki wzdłuż brzegu jeziora o przebiegu kontynuowanym w terenie D.D.1004.ZP i łączącym otwarcia widokowe ustalone w terenie D.D.1004.ZP oraz terenie D.D.1010.UT.ZP, oznaczone na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1 i 3;
- 3) ustala się zachowanie i ochronę naturalnych układów przyrodniczo-krajobrazowych;
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam; ustalenie nie dotyczy oznakowania nawigacyjnego (wzdłuż brzegu jeziora) i jednego nośnika informacji przyrodniczo-turystycznej o powierzchni nie przekraczającej 1,0 m<sup>2</sup>, usytuowanego przy granicy z terenem D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna).

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

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

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu D.D.1074.KD.D;

- 2) do czasu realizacji ulicy w terenie D.D.1074.KD.D dopuszcza się obsługę z terenu D.D.1062.KD.Z;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) sieć telekomunikacyjna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub w terenie D.D.1062.KD.Z;
- 2) elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji.

### **§ 14. Teren elementarny D.D.1008.KS**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych - do obsługi terenów przybrzeżnych.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) teren położony w sąsiedztwie siedliska bytowania gąsiora, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2 oraz prowadzone prace, działalność i przedsięwzięcia inwestycyjne nie mogą negatywnie oddziaływać na siedliska bytowania gąsiora występujące na obszarze terenu elementarnego D.D.1007.ZN;
- 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 terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni terenu elementarnego;
- 5) wzdłuż granicy z terenami elementarnymi: D.D.1009.UT,MW,ZP i D.D.1074.KD.D nakazuje się wprowadzenie zieleni zwartej o charakterze izolacyjnym z udziałem krzewów kolczastych, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 5;
- 6) zagospodarowanie terenu kształtuje się w sposób minimalizujący rozprzestrzenianie się uciążliwości odkomunikacyjnych na tereny sąsiednie.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) zakazuje się zabudowy kubaturowej z wyjątkiem jednego obiektu do obsługi parkingu;
- 3) nakazuje się dostosowanie formy zabudowy i zagospodarowania terenu do wymogów ukształtowania harmonijnej pierzei od strony terenu D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna), m.in. poprzez odpowiednie ukształtowanie zespołów zieleni (w tym zieleni izolacyjnej zgodnie z pkt 5) oraz dostosowanie materiałów elewacyjnych i kolorystyki obiektu budowlanego do otaczającej zieleni naturalnej np. kamień, ceramika, drewno – o neutralnych i ciemnych barwach;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 5% powierzchni terenu elementarnego;
- 5) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28, przy czym maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna do 5,5 m;
- 6) dopuszcza się krycie budynków dachami stromymi lub dachami o innej geometrii niż dachy strome; w przypadku zastosowania dachu co najmniej dwuspadowego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połączeń dachowych budynku;
- 7) maksymalna wysokość reklam wolno stojących i nośników informacji turystycznej: 4,5 m od projektowanego poziomu terenu; maksymalna powierzchnia informacyjna jednej reklamy/nośnika: 7,0 m<sup>2</sup>.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu; ustalenie nie dotyczy wydzielenia terenu dla przepompowni ścieków sanitarnych;
- 2) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów;
- 3) ustala się co najmniej publiczny dostęp do terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

obsługa z terenu D.D.1074.KD.D; dopuszcza się jeden wyjazd na teren D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna);

## **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna), D.D.1074.KD.D;
- 2) wody deszczowe odprowadzane z parkingu do kanalizacji deszczowej po podczyszczeniu;
- 3) pozostawia się przyłączy gazowe do budynku w terenie elementarnym D.D.1009.UT,MW,ZP z dopuszczeniem jego przebudowy i remontu;
- 4) w rejonie terenu D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna) ustala się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 5) nakazuje się realizację studni awaryjnej w rejonie ul. Przestrzennej.

## **§ 15. Teren elementarny D.D.1009.UT,MW,ZP**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług turystyki, usług hotelowych i pensjonatowych, z dopuszczeniem wprowadzenia lokali mieszkalnych (apartamenty mieszkaniowe) oraz zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług uzupełniających z zakresu:
  - a) sport i rekreacja,
  - b) gastronomia,
  - c) handel detaliczny w lokalach do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - d) specjalistyczna działalność nieprodukcyjna związana z obsługą rekreacji, sportu i turystyki w sąsiedztwie akwenów żeglownych,
  - e) obsługa firm i klientów;
- 3) ustala się maksymalny udział powierzchni całkowitej wbudowanych lokali mieszkalnych: 50% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków z wyłączeniem zespołów garażowych.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren położony w sąsiedztwie obszaru Natura 2000, o granicach oznaczonych na rysunku planu; prowadzone prace, działalność i przedsięwzięcia inwestycyjne nie mogą negatywnie oddziaływać na:
  - a) priorytetowe siedlisko lasu łęgowego o kodzie 91EO występujące na obszarze sąsiedniego terenu elementarnego D.D.1007.ZN, oznaczone na rysunku planu,
  - b) siedlisko bytowania gąsiorka występujące na obszarze sąsiedniego terenu elementarnego D.D.1007.ZN, oznaczone na rysunku planu;
- 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 terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dopuszcza się wycinkę istniejącego drzewostanu i zakrzewień pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych; obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 4 i 6;
- 6) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej;
- 7) na terenie niezabudowanym wzdłuż granicy z terenem elementarnym D.D.1008.KS nakazuje się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 12,0 m;
- 8) wzdłuż granicy z terenem D.D.1074.KD.D nakazuje się nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych z udziałem krzewów kolczastych, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 4 i 5.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) ustala się dostosowanie kompozycji, form zabudowy oraz zagospodarowania terenu do wymogów ukształtowania harmonijnej panoramy terenów przybrzeżnych widzianej od strony Jez. Dąbie, m.in. poprzez:
  - a) utrzymanie zieleni niskiej i średniowysokiej (bez skupisk zieleni wysokiej) na terenie znajdującym się poza obszarem zabudowy od strony jeziora,
  - b) usytuowanie zabudowy poprzecznie do brzegu jeziora i ul. Przestrzennej, w formie budynków wolno stojących, o maksymalnej szerokości frontów od strony terenu

elementarnego D.D.1010.UT,ZP: 20,0 m i minimalnej szerokości prześwitów (odległości) pomiędzy budynkami: 10,0 m,

- c) obniżenia wysokości zabudowy sytuowanej od strony terenu elementarnego D.D.1010.UT,ZP - o co najmniej o 3,0 m względem maksymalnej wysokości zabudowy określonej w pkt 4;
- 3) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni terenu elementarnego;
- 4) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych dostosowana do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. b, przy czym maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne do 15,0 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c;
- 5) dopuszcza się krycie budynków dachami stromymi lub dachami o innej geometrii niż dachy strome; w przypadku zastosowania dachu co najmniej dwuspadowego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połaci dachowych budynku;
- 6) zespoły zabudowy realizuje się w układach ograniczających dziedzince wewnętrzne, o zróżnicowanej wysokości poszczególnych budynków lub segmentów, zgodnie z pkt 2 lit. b, c;
- 7) dla lokali mieszkalnych ustala się minimalny poziom posadzki na wysokości 2,5 m n.p.m.;
- 8) garaże sytuuje się w formie zespołów wbudowanych lub dobudowanych do budynków usługowych lub usługowo-mieszkaniowych, pod warunkiem użytkowego wykorzystania powierzchni stropu garaży;
- 9) realizację nowej zabudowy kubaturowej dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o parametrach zgodnych z ust. 4;
- 10) maksymalna wysokość reklam wolno stojących i nośników informacji turystycznej: 4,5 m, maksymalna powierzchnia informacyjna jednej reklamy/nośnika: 1,0 m<sup>2</sup> za wyjątkiem sytuowanych wzdłuż terenu D.D.1008.KS reklam i nośników informacji turystycznej o powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 7,0 m<sup>2</sup>;

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) nowe działki budowlane wydziela się zgodnie z § 6 ust. 4 pkt 10;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 3500 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej nie przylegającej frontem do ulicy;
- 4) minimalna szerokość frontu działki: 30,0 m;
- 5) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy D.D.1074.KD.D zawarte w przedziale: od 85° do 90°;
- 6) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów, zgodnie z § 6 ust. 4 pkt 7.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu D.D.1074.KD.D;
- 2) do czasu realizacji ulicy w terenie D.D.1074.KD.D dopuszcza się obsługę z terenu D.D.1062.KD.Z poprzez teren D.D.1008.KS;
- 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 i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna), D.D.1074.KD.D;
- 2) do czasu realizacji kanalizacji ściekowej w terenach: D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna), D.D.1074.KD.D pozostawia się istniejące zbiorniki bezodpływowe;
- 3) elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV.

### **§ 16. Teren elementarny D.D.1010.UT,ZP**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rekreacji i turystyki wodnej (nabrzeże do cumowania i postoju jednostek pływających), zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług uzupełniających z zakresu:
  - a) sport wykorzystujący dostęp do akwenu żeglownego,



b) specjalistyczna działalność nieprodukcyjna związana z obsługą rekreacji, sportu i turystyki w sąsiedztwie akwenów żeglownych.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren położony w sąsiedztwie obszaru Natura 2000, priorytetowego siedliska przyrodniczego oraz chronionego siedliska bytowania zwierząt, oznaczonych na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2 oraz prowadzone prace, działalność i przedsięwzięcia inwestycyjne nie mogą negatywnie oddziaływać na:
  - a) priorytetowe siedlisko lasu łęgowego o kodzie 91EO występujące na obszarze sąsiedniego terenu elementarnego D.D.1007.ZN, oznaczone na rysunku planu,
  - b) siedlisko bytowania gąsiorka występujące na obszarze sąsiedniego terenu elementarnego D.D.1007.ZN, oznaczone na rysunku planu;
- 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. a;
- 4) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 60% powierzchni terenu elementarnego;
- 5) dopuszcza się wycinkę istniejącego drzewostanu i zakrzewień pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych; obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 4 i 6;
- 6) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących umocnień brzegowych 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.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami kubaturowymi;
- 2) zakazuje się zmiany zagospodarowania terenu z wyjątkiem związanego z realizacją:
  - a) przebudowy i rozbudowy istniejących umocnień brzegowych,
  - b) ścieżek pieszych,
  - c) otwarcia widokowego na panoramę Jez. Dąbie wraz z terenami przybrzeżnymi,
  - d) zagospodarowania o charakterze parkowym z zielenią urządzoną niską;
- 3) zagospodarowanie terenu i kompozycja zespołu zieleni dostosowane do wymogów ukształtowania:
  - a) otwarcia widokowego na Jez. Dąbie i tereny przybrzeżne, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu,
  - b) harmonijnej panoramy terenów przybrzeżnych widzianej od strony Jez. Dąbie, m.in. poprzez utrzymanie zieleni niskiej i średniowysokiej oraz nie wprowadzanie nowych nasadzeń zieleni wysokiej (bez skupisk zieleni wysokiej);
- 4) umocnienia brzegowe przystosowuje się do cumowania jednostek pływających przy jednoczesnym umożliwieniu bezpiecznego ruchu pieszego na koronie nabrzeża, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 6;
- 5) dopuszcza się realizację pirsów i pomostów postojowych dla jednostek pływających o konstrukcji dostosowanej do okresowych wahań poziomu lustra wody w jeziorze, wyłącznie na obszarze maksymalnego zasięgu: pirsów, pomostów i innych urządzeń brzegowych do postoju i obsługi jednostek pływających, o granicy oznaczonej na rysunku planu oraz z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 6 lit. c oraz § 6 ust. 2 pkt 2;
- 6) na nabrzeżach i pomostach dopuszcza się usytuowanie stanowisk zaopatrzenia jednostek pływających w energię elektryczną i wodę;

- zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; ustalenie nie dotyczy oznakowania nawigacyjnego oraz sytuowanych poza nabrzeżami nośników informacji turystycznej o maksymalnej wysokości do 4,5 m i powierzchni informacyjnej nie przekraczającej: 1,0 m<sup>2</sup>.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- zakazuje się wtórnych podziałów terenu;
- ustala się dostęp ogólny do terenu;
- dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- obsługa z terenu D.D.1074.KD.D;
- do czasu realizacji ulicy w terenie D.D.1074.KD.D dopuszcza się obsługę z terenu D.D.1062.KD.Z poprzez teren D.D.1007.ZN;
- zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna), D.D.1074.KD.D, D.D.1010.UT,ZP;
- sieć wodociągowa i elektroenergetyczna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji.

### **§ 17. Teren elementarny D.D.1011.US,UT,ZP**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- przeznaczenie terenu: zabudowa usług sportu, rekreacji i turystyki wodnej oraz usług hotelowych i zieleni urządzona (np. przystań żeglarska z zapleczem hotelowym);
- dopuszcza się wprowadzenie usług uzupełniających z zakresu:
  - gastronomii,
  - handel detaliczny w lokalach o powierzchni użytkowej do 50 m<sup>2</sup>,
  - specjalistyczna działalność nieprodukcyjna związana z obsługą rekreacji, sportu i turystyki w sąsiedztwie akwenów żeglownych (w tym naprawa i konserwacja oraz posezonowe przechowywanie jednostek pływających),
  - obsługa firm i klientów.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- teren przylega do granicy obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu w strefie brzegowej obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;
- teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 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;
- minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni terenu elementarnego;
- dopuszcza się wycinkę istniejącego drzewostanu i zakrzewień pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych; obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 4 i 6;
- wzdłuż granicy z terenem elementarnym D.D.1008.KS nakazuje się wprowadzenie zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 12,0 m;
- przebudowę i rozbudowę istniejących umocnień brzegowych warunkuje się:
  - przebiegiem 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,
  - realizacja pirsów i pomostów nie może ograniczać możliwości wykorzystania akwenu Jez. Dąbie przez ptaki.

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

- nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- ustala się dostosowanie kompozycji, form zabudowy oraz zagospodarowania terenu do wymogów ukształtowania:
  - harmonijnej panoramy terenów przybrzeżnych widzianej od strony Jez. Dąbie, m.in. poprzez: utrzymanie zieleni niskiej (bez skupisk zieleni wysokiej) na terenie znajdującym się pomiędzy umocnieniami brzegowymi a obszarem zabudowy, usytuowanie zabudowy

poprzecznie do brzegu jeziora i ul. Przestrzennej w formie budynków wolno stojących o maksymalnej szerokości frontów od strony jeziora: 20,0 m i minimalnej szerokości prześwitów (odległości) pomiędzy budynkami: 10,0 m, oraz obniżenia wysokości zabudowy o charakterze stałym, sytuowanej od strony jeziora - o co najmniej o 3,0 m względem maksymalnej wysokości zabudowy określonej w pkt 4,

- b) harmonijnej pierzei od strony terenu elementarnego D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna), m.in. poprzez: ujednoczenie wysokości zabudowy frontowej, zachowania przejrzystości zagospodarowania terenu pozwalającego na kontakt wzrokowy użytkownika ulicy z jeziorem (jednostkami pływającymi), dostosowanie materiałów elewacyjnych i kolorystyki budynków do otaczającej zieleni naturalnej np. kamień, ceramika, drewno – o ciemnych barwach nie kontrastujących z zielenią drzew;
- 3) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy o charakterze stałym: 4 kondygnacje nadziemne do 15,0 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a; maksymalna wysokość zabudowy tymczasowej o charakterze sezonowym: 2 kondygnacje nadziemne do 9,5 m n.p.m.;
  - 5) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28, z zastrzeżeniem pkt 4;
  - 6) dopuszcza się krycie budynków dachami stromymi lub dachami o innej geometrii niż dachy strome; w przypadku zastosowania dachu co najmniej dwuspadowego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połaci dachowych budynku;
  - 7) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących umocnień brzegowych z możliwością zmiany przebiegu linii brzegowej Jez. Dąbie w głąb lądu na odległość nie większą niż 15,0 m; nabrzeża przystosowuje się do cumowania jednostek pływających oraz kotwienia pomostów, przy jednoczesnym umożliwieniu bezpiecznego ruchu pieszego na koronie nabrzeża, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 6;
  - 8) 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;
  - 9) na nabrzeżach i pomostach dopuszcza się usytuowanie stanowisk zaopatrzenia jednostek pływających w energię elektryczną i wodę;
  - 10) realizację nowej zabudowy kubaturowej dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o parametrach zgodnych z ust. 4;
  - 11) w odległości do 20,0 m od brzegu Jez. Dąbie zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących, ustalenie nie dotyczy oznakowania nawigacyjnego, masztów flagowych oraz nośników informacji turystycznej o wysokości do 4,5 m i powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 1,0 m<sup>2</sup>; na pozostałym obszarze maksymalna wysokość reklam wolno stojących i nośników informacji turystycznej: 4,5 m oraz maksymalna powierzchnia informacyjna jednej reklamy/nośnika eksponowanej od strony terenu D.D.1062.KD.Z i D.D.1008.KS: 7,0 m<sup>2</sup>;
  - 12) dopuszcza się lokalizację wbudowanych lub wolno stojących naziemnych stacji telefonii komórkowej i stacji radiowych oraz wolno stojących masztów antenowych pod warunkiem:
    - a) braku negatywnego wpływu na przelatujące ptaki,
    - b) nie powodowania ograniczeń dla ruchu lotniczego.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) nowe działki budowlane wydziela się zgodnie z § 6 ust. 4 pkt 10;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 3500 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna): 90°;
- 4) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 35,0 m;
- 5) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej nie przylegającej frontem do ulicy;
- 6) ustala się dostęp publiczny do terenu i nabrzeży;
- 7) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna); dopuszcza się połączenie z terenem D.D.1062.KD.Z poprzez nie więcej niż dwa zjazdy;

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 i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna);
- 2) wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV - z dopuszczeniem jej dyslokacji w granicach terenu elementarnego oraz przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 3) do czasu realizacji kanalizacji ściekowej w terenie D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna) pozostawia się istniejącą lokalną oczyszczalnię ścieków;
- 4) elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji.

### **§ 18. Teren elementarny D.D.1012.US,UT,ZP**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług sportu, rekreacji i turystyki wodnej oraz usług hotelowych i zieleni urządzona (np. przystań żeglarska z zapleczem hotelowym, schroniskiem żeglarskim);
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług uzupełniających z zakresu:
  - a) gastronomia,
  - b) rozrywka,
  - c) proekologiczna działalność edukacyjno-dydaktyczna (w tym edukacja wodna i żeglarska),
  - d) handel detaliczny w lokalach o powierzchni użytkowej do 50 m<sup>2</sup>,
  - e) specjalistyczna działalność nieprodukcyjna związana z obsługą rekreacji, sportu i turystyki w sąsiedztwie akwenów żeglownych (w tym szkutnictwo, naprawa i konserwacja oraz sezonowe przechowywanie jednostek pływających),
  - f) obsługa firm i klientów, z wyłączeniem warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji paliw płynnych do obsługi jednostek pływających z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 5.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren przylega do granicy obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu 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 terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni terenu elementarnego;
- 5) dopuszcza się wycinkę istniejącego drzewostanu i zakrzewień pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych; obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 4 i 6;
- 6) przebudowę i rozbudowę istniejących umocnień brzegowych warunkuje się:
  - a) prowadzeniem 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) realizacja pirsów i pomostów nie może ograniczać możliwości wykorzystania akwenu Jez. Dąbie przez ptaki.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) ustala się dostosowanie kompozycji, form zabudowy oraz zagospodarowania terenu do wymogów ukształtowania:
  - a) harmonijnej panoramy terenów przybrzeżnych widzianej od strony Jez. Dąbie, m.in. poprzez: utrzymanie zieleni niskiej (bez skupisk zieleni wysokiej) na terenie znajdującym się pomiędzy umocnieniami brzegowymi a obszarem zabudowy, usytuowanie zabudowy poprzecznie do brzegu jeziora i ul. Przestrzennej w formie budynków wolno stojących o maksymalnej szerokości frontów od strony jeziora: 20,0 m i minimalnej szerokości

- prześwitów (odległości) pomiędzy zespołami budynków: 20,0 m, oraz obniżenia wysokości zabudowy o charakterze stałym, sytuowanej od strony jeziora - o co najmniej o 3,0 m względem maksymalnej wysokości zabudowy określonej w pkt 4,
- b) harmonijnej pierzei od strony terenu elementarnego D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna), m.in. poprzez: ujednoczenie wysokości zabudowy frontowej, zachowania przejrzystości zagospodarowania terenu pozwalającego na kontakt wzrokowy użytkownika ulicy z jeziorem (jednostkami pływającymi), dostosowanie materiałów elewacyjnych i kolorystyki budynków do otaczającej zieleni naturalnej np. kamień, ceramika, drewno – o ciemnych barwach nie kontrastujących z zielenią drzew;
- 3) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy o charakterze stałym: 4 kondygnacje nadziemne do 15,0 m n.p.m.; maksymalna wysokość zabudowy tymczasowej o charakterze sezonowym: 2 kondygnacje nadziemne do 9,5 m n.p.m.;
  - 5) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28, z zastrzeżeniem pkt 4;
  - 6) dopuszcza się krycie budynków dachami stromymi lub dachami o innej geometrii niż dachy strome; w przypadku zastosowania dachu co najmniej dwuspadowego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połaci dachowych budynku;
  - 7) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących umocnień brzegowych z możliwością zmiany przebiegu linii brzegowej Jez. Dąbie w głąb łądu na odległość nie większą niż 15,0 m; nabrzeża przystosowuje się do cumowania jednostek pływających oraz kotwienia pomostów, przy jednoczesnym umożliwieniu bezpiecznego ruchu pieszego na koronie nabrzeża, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 6;
  - 8) 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;
  - 9) na nabrzeżach i pomostach dopuszcza się usytuowanie stanowisk zaopatrzenia jednostek pływających w energię elektryczną i wodę;
  - 10) realizację nowej zabudowy kubaturowej dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o parametrach zgodnych z ust. 4;
  - 11) w odległości do 20,0 m od brzegu Jez. Dąbie zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących, ustalenie nie dotyczy oznakowania nawigacyjnego, masztów flagowych oraz nośników informacji turystycznej o wysokości do 4,5 m i powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 1,0 m<sup>2</sup>; na pozostałym obszarze maksymalna wysokość reklam wolno stojących i nośników informacji turystycznej: 4,5 m oraz maksymalna powierzchnia informacyjna jednej reklamy/nośnika eksponowanej od strony terenu D.D.1062.KD.Z: 7,0 m<sup>2</sup>;
  - 12) dopuszcza się lokalizację wbudowanych lub wolno stojących naziemnych stacji telefonii komórkowej i stacji radiowych oraz wolno stojących masztów antenowych pod warunkiem:
    - a) braku negatywnego wpływu na przelatujące ptaki,
    - b) nie powodowania ograniczeń dla ruchu lotniczego.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) nowe działki budowlane wydziela się zgodnie z § 6 ust. 4 pkt 10;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 3500 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna): 90°;
- 4) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 35,0 m;
- 5) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej nie przylegającej frontem do ulicy;
- 6) ustala się dostęp publiczny do terenu i nabrzeży;
- 7) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna); dopuszcza się połączenie z terenem D.D.1062.KD.Z poprzez nie więcej niż dwa zjazdy;
- 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 i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna);
- 2) do czasu realizacji kanalizacji ściekowej w terenie D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna) pozostawia się istniejące zbiorniki bezodpływowe;
- 3) sieć elektroenergetyczna 0,4 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV.

## **§ 19. Teren elementarny D.D.1013.UT,MW,ZP**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług turystyki, sportów wodnych oraz usług hotelowych (np. przystań żeglarska i schronisko żeglarskie), istniejąca zabudowa wielorodzinna przy ul. Przestrzennej 19 A i 19B oraz zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług uzupełniających z zakresu:
  - a) sport i rekreacja,
  - b) gastronomia,
  - c) rozrywka,
  - d) specjalistyczna działalność nieprodukcyjna związana z obsługą rekreacji, sportu i turystyki w sąsiedztwie akwenów żeglownych (w tym naprawa i konserwacja oraz posezonowe przechowywanie jednostek pływających),
  - e) proekologiczna działalność edukacyjno-dydaktyczna (w tym edukacja wodna i żeglarska),
  - f) handel detaliczny w lokalach do 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 3) w budynkach przy ul. Przestrzennej 19 A i 19B dopuszcza się adaptację istniejących lokali mieszkalnych na cele usług pensjonatowych i/lub zgodnych z pkt 2;
- 4) przy granicy z terenem elementarnym D.D.1016.US,UT,ZP poza granicami działki budowlanej wydzielonej dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Przestrzennej 19A i 19B, dopuszcza się lokalizację stacji paliw płynnych do obsługi jednostek pływających z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 5.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren przylega do granicy obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu 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 terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni terenu elementarnego;
- 5) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu za wyjątkiem cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych; wycinkę pojedynczych drzew i krzewów nie stanowiących wartościowego drzewostanu dopuszcza się pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych; obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 4;
- 6) budowę, przebudowę i rozbudowę umocnień brzegowych warunkuje się:
  - a) prowadzeniem 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) zachowaniem naturalnych warunków w strefie brzegowej dla rozwoju siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków zwierząt, dla ochrony których wyznacza się obszar Natura 2000 - na odcinku stanowiącym co najmniej 50% długości linii brzegowej w granicach terenu elementarnego.
  - c) realizacja pirsów i pomostów nie może ograniczać możliwości wykorzystania akwenu Jez. Dąbie przez ptaki.

### **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) ustala się ochronę zabytku stanowiącego historyczny zespół budowlany przy ul. Przestrzennej 19, 19A i 19B (dawne koszary wojskowe) ujętego w gminnej ewidencji zabytków i zakwalifikowanego do wpisu do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu; zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 14; w ramach ochrony:
  - a) nakazuje się utrzymanie gabarytów poszczególnych budynków,
  - b) zakazuje się rozbudowy budynków,
  - c) zakazuje się zmiany formy dachów (w tym z istniejącymi lukarnami), przy adaptacji poddasza dopuszcza się uzupełnienie oświetlenia światłem dziennym poprzez okna połączone,
  - d) zakazuje się zmiany kształtu i wymiarów otworów okiennych, nakazuje się zachowanie autentycznej stolarki drzwi wejściowych, detali oraz formy i podziału okien z zachowaniem proporcji elementów pełnych do szklenia - ustalenie nie dotyczy elementów wprowadzonych w okresie powojennym,
  - e) zakazuje się zmiany oryginalnych materiałów elewacyjnych oraz zewnętrznego ocieplenia poszczególnych budynków,
  - f) nakazuje się utrzymanie ceramicznego pokrycia dachów,
  - g) nakazuje się przywrócić niezakłóconego widoku z terenu D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna) i D.D.1062.KD.Z na budynek stanowiący zamknięcie kompozycyjne, oznaczone na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się uzupełnienie historycznego zespołu budowlanego nową zabudową i zagospodarowaniem terenu (w tym zielenią wysoką) pod warunkiem:
  - a) dostosowania form nowej zabudowy i zagospodarowania terenu do wymogów ukształtowania harmonijnej panoramy terenów przybrzeżnych widzianej od strony Jez. Dąbie, m.in. poprzez: nie wprowadzanie zieleni wysokiej na terenie znajdującym się pomiędzy umocnieniami brzegowymi a obszarem zabudowy oraz sytuowanie nowej zabudowy poprzecznie do brzegu jeziora i ul. Przestrzennej w formie budynków wolno stojących,
  - b) wyeksponowania budynku stanowiącego zamknięcie kompozycyjne ulicy D.D.1075.KD.D, oznaczone na rysunku planu,
  - c) nie wprowadzania elementów dysharmonizujących z kompozycją historycznego zespołu budowlanego, o formach: owalnych i kopulastych, nie zachowujących ortogonalności, wielobarwnych, dynamicznych i eksponowanych;
- 5) przy lokalizacji nowej zabudowy i zmianie zagospodarowania terenu nakazuje się kontynuację zasad kompozycji przestrzennej zespołu budowlanego przy ul. Przestrzennej 19, 19A i 19B; ustalenie nie dotyczy realizacji wiaty garażowej i/lub zespołu garaży, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej przy ul. Przestrzennej 19A i 19B;
- 6) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość nowej zabudowy o charakterze stałym:
  - a) lokalizowanej na wschód od terenu D.D.1075.KD.D - nie większa niż wysokość sąsiednich budynków, tj. maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne (trzecia w poddaszu),
  - b) lokalizowanej na zachód od terenu D.D.1075.KD.D - nie większa niż: 2 kondygnacje nadziemne do 15,0 m n.p.m.;
- 8) maksymalna wysokość garaży, wiaty garażowej i zabudowy tymczasowej o charakterze sezonowym: 1 kondygnacja nadziemna do 4,5 m;
- 9) dopuszcza się realizację nowej zabudowy wyłącznie o prostych formach techniczno-technologicznych i wyrównanej wysokości, z zastosowaniem nowoczesnych technik i materiałów elewacyjnych o jednolitej lub neutralnej kolorystyce (np. szkło, metal); zakazuje się stosowania blachy fałdowej na elewacjach budynków;
- 10) nowe budynki jedno i dwu kondygnacyjne (o charakterze stałym i tymczasowym) kryje się dachami płaskimi, w strefach wejściowych oraz dla budynków gospodarczych, wiat i zadaszeń dopuszcza się zastosowanie innych form przekrycia z wyłączeniem dachów stromych;

- 11) budynki o większej ilości kondygnacji nadziemnych niż dwie kryje się dachami stromymi, cztero spadowymi o jednakowym kącie nachylenia wszystkich głównych połączeń dachowych;
- 12) w zabytkowych budynkach przy ul. Przestrzennej 19A i 19B zakazuje się zwiększenia liczby istniejących lokali mieszkalnych; dopuszcza się powiększenie powierzchni poszczególnych lokali poprzez ich połączenie i/lub adaptację części poddasza znajdującej się bezpośrednio ponad powiększonym lokalem mieszkalnym;
- 13) w granicach działki budowlanej wydzielonej dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Przestrzennej 19A i 19B, na obszarze zabudowy ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się budowę wiat garażowych i/lub zespołów jednokondygnacyjnych garaży, o łącznej liczbie boksów garażowych nie większej niż 18;
- 14) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28, z zastrzeżeniem pkt 7 i 8;
- 15) ustala dojazd do budynków przy ul. Przestrzennej 19A i 19B od strony południowej (wzdłuż granicy z terenem elementarnym D.D.1015.KPD,W,KPS i D.D.1014.KS,ZP); do czasu realizacji dojazdu w formie docelowej dopuszcza się tymczasowy dojazd od strony południowej (wzdłuż przebiegu dojazdu docelowego), zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 25 lit. f;
- 16) dopuszcza się budowę oraz przebudowę i rozbudowę umocnień brzegowych z możliwością zmiany przebiegu linii brzegowej Jez. Dąbie w głąb łądu na odległość nie większą niż 15,0 m; nabrzeża przystosowuje się do cumowania jednostek pływających oraz kotwienia pomostów, przy jednoczesnym umożliwieniu bezpiecznego ruchu pieszego na koronie nabrzeża, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 6;
- 17) 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;
- 18) na nabrzeżach i pomostach dopuszcza się usytuowanie stanowisk zaopatrzenia jednostek pływających w energię elektryczną i wodę;
- 19) zakazuje się uczytelnienia nowych podziałów własnościowych poprzez wprowadzenie:
  - a) nieażurowych ogrodzeń o wysokości powyżej 0,6 m,
  - b) ażurowych ogrodzeń o wysokości powyżej 2,0 m, przy czym wysokość podstawy ogrodzenia (np. podmurówki) nie może przekroczyć 0,6 m,
  - c) liniowych form zagospodarowania terenu oraz małej architektury takich jak: szpalery zieleni wysokiej i żywopłoty o wysokości przekraczającej 1,5 m, pergole, ciągłe murki oporowe i obmurowania o wysokości przekraczającej 0,6 m;ustalenie nie dotyczy zagospodarowania tymczasowego na okres nie dłuższy niż 120 dni;
- 20) zakazuje się montażu reklam wbudowanych powyżej okapu dachu oraz na elewacjach budynków stanowiących historyczny zespół budowlany; ustalenie nie dotyczy szyldów i tablic informacyjnych o powierzchni do 0,50 m<sup>2</sup>;
- 21) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; ustalenie nie dotyczy oznakowania nawigacyjnego, masztów flagowych oraz nośników informacji turystycznej o maksymalnej wysokości do 4,5 m i powierzchni informacyjnej nie przekraczającej: 1,0 m<sup>2</sup>.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) ustala się schemat wydzielenia działki budowlanej dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w budynkach przy ul. Przestrzennej 19A i 19B, oznaczony na rysunku planu;
- 2) poza ustalonym schematem wydzielenia działki budowlanej dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, nowe działki budowlane wydzielają się pod warunkiem:
  - a) nie dzielenia dziedziców wewnętrznych (placów),
  - b) zachowania dostępności co najmniej publicznej do ulic i placów, stanowiących element zespołu zabudowy zabytkowej,
  - c) zachowania dostępności co najmniej publicznej do nabrzeży, z zastrzeżeniem z § 6 ust. 4 pkt 10;
- 3) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>;
- 4) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 30,0 m;
- 5) dopuszcza się wydzielenie nowej działki budowlanej nie przylegającej frontem do ulicy lub drogi wewnętrznej;



- 6) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy D.D.1075.KD.D zawiera się w przedziale od 85° do 90°;
- 7) w granicach nieruchomości gruntowej wydzielonej dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Przestrzennej 19A i 19B, w pasie terenu o szerokości co najmniej 10,0 m pomiędzy budynkami mieszkaniowymi a granicą z terenem elementarnym D.D.1014.KS,ZP i D.D.1015.KPD,W,KPS umożliwia się przejazd i przejście pomiędzy terenami elementarnymi: D.D.1075.KD.D i D.D.1016.US,UT,ZP oraz budowę nowych, przebudowę, naprawę i remont istniejących instalacji technicznych i sieci uzbrojenia terenu;
- 8) ustala się dostęp co najmniej publiczny do nabrzeży i pomostów;
- 9) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu D.D.1075.KD.D; dopuszcza się obsługę z terenu D.D.1062.KD.Z poprzez teren D.D.1016.US,UT,ZP oraz obsługę terenu elementarnego D.D.1016.US,UT,ZP z terenu D.D.1075.KD.D poprzez teren D.D.1013.UT,MW,ZP;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.
- 3) dopuszcza się lokalizację części miejsc postojowych w granicach terenu D.D.1014.KS,ZP lecz nie więcej niż 15% ogólnego zapotrzebowania.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna), D.D.1075.KD.D;
- 2) do czasu realizacji kanalizacji ściekowej w terenach: D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna), D.D.1075.KD.D dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych, w tym istniejących zbiorników bezodpływowych w terenie elementarnym D.D.1014.KS,ZP;
- 3) przyłącza wodociągowe, gazowe, ciepłne, elektroenergetyczne oraz telekomunikacyjne – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV.

### **§ 20. Teren elementarny D.D.1014.KS,ZP**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych i autokarów - do obsługi terenów przybrzeżnych, zieleń urządzona.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren położony w sąsiedztwie obszaru NATURA 2000, o granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni terenu elementarnego;
- 4) zakazuje się wycinki istniejącego drzewostanu z wyjątkiem cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych oraz wycinki drzew gatunków niepożądanych;
- 5) przy realizacji parkingu nakazuje się wprowadzenie zieleni wysokiej wg wskaźnika: minimum 1 drzewo na 10 miejsc postojowych, przy czym nasadzenia drzew dokonuje się pomiędzy miejscami postojowymi;
- 6) przy nasadzeniach roślinności nakazuje się wprowadzenie gatunków rodzimych, charakterystycznych dla obszarów przywodnych.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) zakazuje się zabudowy kubaturowej z wyjątkiem jednego obiektu do obsługi parkingu;
- 3) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 5% powierzchni terenu elementarnego;
- 4) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28, przy czym maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna do 5,5 m;
- 5) obiekt kubaturowy do obsługi parkingu kryje się dachem płaskim;

- 6) obiekt kubaturowy do obsługi parkingu realizuje się w prostej formie o wyrównanej wysokości, z zastosowaniem nowoczesnych technik i materiałów elewacyjnych o jednolitej lub neutralnej kolorystyce (np. szkło, metal); zakazuje się stosowania blachy fałdowej na elewacjach budynku;
- 7) nasadzenia zieleni wysokiej wprowadza się w dostosowaniu do wymogów ekspozycji budynku stanowiącego zamknięcie kompozycyjne widoku z ulicy D.D.1075.KD.D (w granicach terenu elementarnego D.D.1013.UT,MW,ZP );
- 8) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących za wyjątkiem sytuowanych wzdłuż terenu D.D.1075.KD.D nośników informacji turystycznej o wysokości do 4,5 m i powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 1,0 m<sup>2</sup>.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu; dopuszcza się korekty podziałów własnościowych;
- 2) ustala się co najmniej publiczny dostęp do terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu D.D.1075.KD.D;

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna), D.D.1075.KD.D;
- 2) przyłącze gazowe oraz napowietrzna linia telekomunikacyjna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub w terenach: D.D.1062.KD.Z, D.D.1075.KD.D;
- 3) obiekty techniczne i urządzenia inżynierskie obsługujące budynki na obszarze terenu elementarnego D.D.1013.UT,MW,ZP do przebudowy lub likwidacji; do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej w terenie D.D.1075.KD.D, dopuszcza się wykorzystanie istniejących zbiorników bezodpływowych na ścieki sanitarne do obsługi terenu elementarnego D.D.1013.UT,MW,ZP.

### **§ 21. Teren elementarny D.D.1015.KPD,W,KPS**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: przepompownia wód opadowych i drenażowych ze zbiornikiem retencyjnym oraz przepompownia ścieków sanitarnych;
- 2) wokół zbiornika retencyjnego wód opadowych i drenażowych zachowuje się zieleń izolacyjną o charakterze naturalnym, z wyłączeniem obszaru zabudowy wyznaczonym na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren położony w sąsiedztwie obszaru NATURA 2000, o granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 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 terenu biologicznie czynnego: 80% powierzchni terenu elementarnego;
- 5) zakazuje się wycinki istniejącego drzewostanu z wyjątkiem cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych oraz wycinki drzew gatunków niepożądanych;
- 6) dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu, w tym pogłębienie zbiornika retencyjnego wód opadowych.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) nową zabudowę i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymogów ukształtowania harmonijnej pierzei ulicy D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna);
- 3) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 5% powierzchni terenu elementarnego;
- 4) nakazuje się, aby forma nowej zabudowy nawiązywała do charakterystycznych cech budynku przepompowni wód opadowych, w tym co najmniej do:
  - a) wysokości zabudowy,
  - b) formy przekrycia dachu,

- c) materiałów elewacyjnych i kolorystyki elewacji;
- 5) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28;
- 6) dopuszcza się obudowę lub umocnienie brzegów otwartego zbiornika retencyjnego wód opadowych;
- 7) usytuowanie reklam wolno stojących i nośników informacji turystycznej dopuszcza się wyłącznie w granicach obszaru ograniczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 8) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących za wyjątkiem sytuowanych wzdłuż terenu D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna) nośników informacji turystycznej o wysokości do 4,5 m i powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 1,0 m<sup>2</sup>.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek budowlanych dla inżynierskich urządzeń sieciowych i obiektów inżynierskich;
- 2) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu D.D.1075.KD.D poprzez teren D.D.1014.KS,ZP; dopuszcza się obsługę z terenu D.D.1062.KD.Z poprzez teren D.D.1016.US,UT,ZP;
- 2) ustala się lokalizację co najmniej dwóch miejsc postojowych.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna);
- 2) przepompownia wód opadowych i drenażowych odprowadzającą wody z terenu lotniska i z obszaru zagrożonego powodzią do Jez. Dąbie - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 3) sieć telekomunikacyjna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub w terenie D.D.1062.KD.Z;
- 4) w rejonie terenu D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna) ustala się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu.

### **§ 22. Teren elementarny D.D.1016.US,UT,ZP**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług sportu, rekreacji i turystyki wodnej oraz usług hotelowych i zieleni urządzona (np. przystań żeglarska z zapleczem hotelowym);
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług uzupełniających z zakresu:
  - a) gastronomia,
  - b) handel detaliczny w lokalach o powierzchni użytkowej do 50 m<sup>2</sup>,
  - c) specjalistyczna działalność nieprodukcyjna związana z obsługą rekreacji, sportu i turystyki w sąsiedztwie akwenów żeglownych (w tym naprawa i konserwacja oraz sezonowe przechowywanie jednostek pływających),
  - d) obsługa firm i klientów, z wyłączeniem warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej.

#### **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 terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni terenu elementarnego;
- 5) na obszarze pomiędzy zasięgiem zabudowy wyznaczonym na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy a terenem D.D.1015.KPD,W,KPS,ZI zakazuje się wycinki istniejącego drzewostanu za wyjątkiem cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych oraz wycinki drzew gatunków niepożądanych; na pozostałym obszarze wycinkę istniejącego drzewostanu dopuszcza się pod

warunkiem jednoczesnego nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych; obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 4;

- 6) przebudowę i rozbudowę istniejących umocnień brzegowych warunkuje się:
  - a) prowadzeniem 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) realizacja pirsów i pomostów nie może ograniczać możliwości wykorzystania akwenu Jez. Dąbie przez ptaki;
- 7) poza obszarem specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 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) ustala się dostosowanie kompozycji, form zabudowy oraz zagospodarowania terenu do wymogów ukształtowania:
  - a) harmonijnej panoramy terenów przybrzeżnych widzianej od strony Jez. Dąbie i kan. Dąbska Struga, m.in. poprzez: utrzymanie zieleni niskiej na terenie znajdującym się pomiędzy umocnieniami brzegowymi w północnej części terenu a obszarem zabudowy, usunięcie obiektów dysharmonizujących z otoczeniem (np. komin kotłowni), rehabilitacja istniejącej zabudowy o charakterze stałym lub zastąpienie jej nową - w formie zespołów budynków wolno stojących o maksymalnej szerokości frontów od strony jeziora: 20,0 m i minimalnej szerokości prześwitów (odległości) pomiędzy zespołami budynków: 30,0 m,
  - b) harmonijnej pierzei od strony terenu elementarnego D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna), m.in. poprzez podporządkowanie formy i kolorystyki zabudowy usytuowanej wzdłuż ulicy do nakazu wyeksponowania zamknięcia kompozycyjnego widoków od strony terenu elementarnego D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna) w postaci budynku przy ul. Przestrzennej 11, oznaczonego na rysunku planu;
- 3) w granicach obszaru NATURA 2000 zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni terenu elementarnego;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy o charakterze stałym: 4 kondygnacje nadziemne do 15,0 m n.p.m. - z wyłączeniem zabudowy usytuowanej w sąsiedztwie zabytku przy ul. Przestrzennej 11; maksymalna wysokość zabudowy usytuowanej w sąsiedztwie zabytku przy ul. Przestrzennej 11 oraz tymczasowej o charakterze sezonowym: 1 kondygnacja nadziemna do 5,5 m n.p.m.;
- 6) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 7) nowe budynki kryje się dachami płaskimi, w strefach wejściowych oraz dla budynków gospodarczych, wiat i zadaszeń dopuszcza się zastosowanie innych form przekrycia z wyłączeniem dachów stromych;
- 8) dopuszcza się realizację nowej zabudowy wyłącznie o prostych formach techniczno-technologicznych w zespołach o wyrównanej wysokości, z zastosowaniem nowoczesnych technik i materiałów elewacyjnych o jednolitej lub neutralnej kolorystyce (np. szkło, metal); zakazuje się stosowania blachy fałdowej na elewacjach budynków;
- 9) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących umocnień brzegowych z możliwością zmiany przebiegu linii brzegowej Jez. Dąbie w głąb łądu na odległość nie większą niż 15,0 m; nabrzeża przystosowuje się do cumowania jednostek pływających oraz kotwienia pomostów, przy jednoczesnym umożliwieniu bezpiecznego ruchu pieszego na koronie nabrzeża, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 6;
- 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 dopuszcza się usytuowanie stanowisk zaopatrzenia jednostek pływających w energię elektryczną i wodę;
- 12) w granicach wschodniego basenu postojowego dla jednostek pływających oraz w pasie terenu pomiędzy basenem a granicą z terenem elementarnym D.D.1013.UT,MW,ZP, umożliwia się

- przejazd i przejście pomiędzy basenem a stacją paliw płynnych na potrzeby obsługi jednostek pływających (zlokalizowaną w terenie elementarnym D.D.1013.UT,MW,ZP) oraz budowę, przebudowę, naprawę i remont instalacji technicznych i sieci uzbrojenia terenu;
- 13) realizację nowej zabudowy kubaturowej dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o parametrach zgodnych z ust. 4;
  - 14) na nabrzeżach i pomostach postojowych dla jednostek pływających zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących, ustalenie nie dotyczy oznakowania nawigacyjnego, masztów flagowych oraz nośników informacji turystycznej o maksymalnej wysokości do 4,5 m i powierzchni informacyjnej nie przekraczającej: 7,0 m<sup>2</sup>; na pozostałym obszarze maksymalna wysokość reklam wolno stojących i nośników informacji turystycznej: 4,5 m oraz maksymalna powierzchnia informacyjna jednej reklamy/nośnika eksponowanej od strony terenu D.D.1015.KPD,W,KPS: 1,0 m<sup>2</sup>;
  - 15) dopuszcza się lokalizację wbudowanych lub wolno stojących naziemnych stacji telefonii komórkowej i stacji radiowych oraz wolno stojących masztów antenowych pod warunkiem:
    - a) braku negatywnego wpływu na przelatujące ptaki,
    - b) nie powodowania ograniczeń dla ruchu lotniczego.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) nowe działki budowlane wydziela się zgodnie z § 6 ust. 4 pkt 10;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 3500 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 30,0 m;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej nie przylegającej frontem do ulicy;
- 5) w pasie terenu o szerokości co najmniej 10,0 m wzdłuż granicy z terenem elementarnym D.D.1015.KPD,W,KPS umożliwia się przejazd i przejście z terenu elementarnego D.D.1075.KD.D poprzez teren elementarny D.D.1013.UT,MW,ZP oraz budowę nowych, przebudowę, naprawę i remont istniejących instalacji i sieci uzbrojenia terenu;
- 6) ustala się dostęp co najmniej publiczny do nabrzeży i pomostów;
- 7) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu D.D.1062.KD.Z poprzez jedno połączenie; dopuszcza się obsługę z terenu D.D.1075.KD.D poprzez teren D.D.1013.UT,MW,ZP oraz obsługę terenu elementarnego D.D.1013.UT,MW,ZP z terenu D.D.1062.KD.Z poprzez teren D.D.1016.US,UT,ZP;
- 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 i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna);
- 2) sieć telekomunikacyjna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub w terenie D.D.1062.KD.Z;
- 3) przyłącza wodociągowe, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV.

### **§ 23. Teren elementarny D.D.1017.UT,MW,ZP**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług turystyki oraz usług hotelowych i pensjonatowych, z dopuszczeniem wprowadzenia lokali mieszkalnych (np. przystań żeglarska z zapleczem hotelowym i apartamenty mieszkaniowe) oraz zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług uzupełniających z zakresu:
  - a) sport i rekreacja,
  - b) gastronomia,
  - c) rozrywka,
  - d) handel artykułami sportowymi (w tym sprzętem i akcesoriami żeglarskimi, wędkarskimi oraz związanymi z lotnictwem) w lokalach o powierzchni sprzedaży nie

- przekraczającej 400 m<sup>2</sup> oraz inny handel detaliczny w lokalach do 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
- e) działalność ekspozycyjno-wystawiennicza,
  - f) specjalistyczna działalność nieprodukcyjna związana z obsługą rekreacji, sportu i turystyki w sąsiedztwie akwenów żeglownych (w tym naprawa i konserwacja oraz p sezonowe przechowywanie jednostek pływających),
  - g) działalność edukacyjno-dydaktyczna (w tym edukacja wodna i żeglarska, centrum konferencyjne),
  - h) obsługa firm i klientów, z wyłączeniem warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej;
- 3) ustala się maksymalny udział powierzchni całkowitej wbudowanych lokali mieszkalnych: 50% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków z wyłączeniem zespołów garażowych, przy czym powierzchnia usługowa każdego budynku z lokalami mieszkalnymi nie może być mniejsza niż 5 % powierzchni całkowitej tego budynku.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren przylega do granicy obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu 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 terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej; na działkach budowlanych, na których udział terenu biologicznie czynnego jest w dniu uchwalenia niniejszego planu mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej zakazuje się zmniejszania terenu biologicznie czynnego;
- 5) dopuszcza się wycinkę istniejącego drzewostanu i zakrzewień pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych; obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 4 i 6;
- 6) przebudowę i rozbudowę istniejących umocnień brzegowych warunkuje się:
  - a) prowadzeniem 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) realizacja pirsów i pomostów nie może ograniczać możliwości wykorzystania akwenu Jez. Dąbie przez ptaki;
- 7) poza obszarem specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej;
- 8) nakazuje się wprowadzenie zieleni o charakterze izolacyjnym wzdłuż ulicy D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna), np. w formie wysokiego żywopłotu.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) ustala się dostosowanie kompozycji, form zabudowy oraz zagospodarowania terenu do wymogów:
  - a) ukształtowania harmonijnej panoramy terenów przybrzeżnych widzianej od strony Jez. Dąbie i kan. Dąbska Struga, m.in. poprzez ujednoczenie form nowej zabudowy sytuowanej wzdłuż brzegu jeziora (w tym wysokości i kolorystyki budynków),
  - b) ukształtowania harmonijnej pierzei od strony terenu elementarnego D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna), m.in. poprzez: wkomponowanie nowej zabudowy pomiędzy zespoły zieleni wysokiej, ujednoczenie wysokości zabudowy frontowej, zachowanie dystansu pomiędzy zabudową i zielenią wysoką a budynkiem przy ul. Przestrzennej 11 - pozwalającego na kontakt wzrokowy użytkownika ulicy z jeziorem (jednostkami pływającymi), dostosowanie materiałów elewacyjnych i kolorystyki budynków do otaczającej zieleni naturalnej np. kamień, ceramika, drewno – o ciemnych barwach nie kontrastujących z zielenią drzew,
  - c) wyeksponowania zamknięcia kompozycyjnego widoków od strony terenu elementarnego D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna) oraz D.D.1060.WS,UT,ZN w postaci budynku przy ul. Przestrzennej 11, oznaczonego na rysunku planu;

- 3) ustala się ochronę zabytku przy ul. Przestrzennej 11 (były hangar lotniczy dla hydroplanów) ujętego w gminnej ewidencji zabytków i zakwalifikowanego do wpisu do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 14;
- 4) rozbudowę budynku przy ul. Przestrzennej 11 ogranicza się do realizacji nowej części (powiązanej z budynkiem istniejącym albo jako dobudowany odrębny obiekt) pod warunkiem spełnienia następujących rygorów:
  - a) w widoku z ul. Przestrzennej od strony Mostu Cłowego uczytelnienie pierwotnej formy i nie wprowadzanie elementów dysharmonizujących z kompozycją zabytkowej części budynku (były hangar lotniczy dla hydroplanów),
  - b) w widoku z ul. Przestrzennej od strony Dąbia uczytelnienie krawędzi bryły zabytkowej części budynku (były hangar lotniczy dla hydroplanów),
  - c) nowe części budynku kryje się dachem płaskim z okapem,
  - d) poziom najwyższej położonego elementu zwieńczenia dachu nowej części budynku nie może przewyższać poziomu okien (nadproży okiennych) w najwyższej kondygnacji sąsiadującej, zabytkowej części budynku (były hangar lotniczy dla hydroplanów),z zastrzeżeniem pkt 2;
- 5) w istniejącym budynku przy ul. Przestrzennej 11 nakazuje się utrzymanie architektonicznej kompozycji obiektu, w tym: gabarytów wysokościowych, formy dachu, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego, podziałów stolarki okiennej; ustalenie nie dotyczy nowych części budynku (dobudowanych);
- 6) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28, przy czym maksymalna wysokość zabudowy: 5 kondygnacji nadziemnych do 19,5 m n.p.m. – z wyłączeniem budynku przy ul. Przestrzennej 11;
- 8) nowe budynki kryje się dachami płaskimi, w strefach wejściowych oraz dla budynków gospodarczych, wiat i zadaszeń dopuszcza się zastosowanie innych form przekrycia z wyłączeniem dachów stromych;
- 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 możliwością zmiany przebiegu linii brzegowej Jez. Dąbie w głąb lądu na odległość nie większą niż 15,0 m; nabrzeża przystosowuje się do cumowania jednostek pływających oraz kotwienia pomostów, przy jednoczesnym umożliwieniu bezpiecznego ruchu pieszego na koronie nabrzeża, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 6;
- 11) 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;
- 12) na nabrzeżach i pomostach dopuszcza się usytuowanie stanowisk zaopatrzenia jednostek pływających w energię elektryczną i wodę;
- 13) garaże sytuuje się w formie zespołów wbudowanych lub dobudowanych do budynków usługowych lub usługowo-mieszkaniowych, pod warunkiem użytkowego wykorzystania powierzchni stropu garaży;
- 14) realizację nowej zabudowy kubaturowej dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o parametrach zgodnych z ust. 4;
- 15) zakazuje się montażu reklam wbudowanych na elewacjach budynku przy ul. Przestrzennej 11; ustalenie nie dotyczy szyldów i tablic informacyjnych o powierzchni do 0,50 m<sup>2</sup>;
- 16) ogranicza się usytuowanie i gabaryty reklam wolno stojących oraz nośników informacji turystycznej poprzez:
  - a) zakaz lokalizacji reklam wolno stojących na nabrzeżach i pomostach postojowych dla jednostek pływających, ustalenie nie dotyczy oznakowania nawigacyjnego, masztów flagowych oraz nośników informacji turystycznej o powierzchni informacyjnej nie przekraczającej: 7,0 m<sup>2</sup>,
  - b) zakaz lokalizacji reklam wolno stojących w odległości do 20,0 m od terenu D.D.1062.KD.Z,

c) wprowadzenie limitu maksymalnej wysokości reklam wolno stojących i nośników informacji turystycznej: 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: 3500 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna) zawarty w przedziale: od 85° do 90°;
- 4) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 35,0 m;
- 5) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej nie przylegającej frontem do ulicy;
- 6) ustala się dostęp co najmniej publiczny do nabrzeży i pomostów;
- 7) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa terenu poprzez jezdnię wspomagającą w terenie D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna); dopuszcza się obsługę poprzez jedno połączenie z terenem D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna) oraz z terenu D.D.1062.KD.Z poprzez teren D.D.1016.US,UT,ZP i teren D.D.1018.US,UT,ZP;
- 2) do czasu przebudowy ulicy Przestrzennej ustala się obsługę terenu:
  - a) z ul. Przestrzennej poprzez istniejące legalnie zjazdy,
  - b) poprzez teren D.D.1016.US,UT,ZP i teren D.D.1018.US,UT,ZP;
- 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 i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna);
- 2) wbudowana stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 3) sieć elektroenergetyczna i telekomunikacyjna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub w terenie D.D.1062.KD.Z;
- 4) elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji.

### **§ 24. Teren elementarny D.D.1018.US,UT,ZP**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług sportu, rekreacji i turystyki oraz usług hotelowych i zieleni urządzona (np. przystań żeglarska z zapleczem hotelowym);
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług uzupełniających z zakresu:
  - a) gastronomia,
  - b) rozrywka,
  - c) handel detaliczny w lokalach o powierzchni użytkowej do 100 m<sup>2</sup>,
  - d) specjalistyczna działalność nieprodukcyjna związana z obsługą rekreacji, sportu i turystyki w sąsiedztwie akwenów żeglownych (w tym szkutnictwo, naprawa i konserwacja oraz sezonowe przechowywanie jednostek pływających),
  - e) działalność edukacyjno-dydaktyczna (w tym edukacja wodna i żeglarska),
  - f) obsługa firm i klientów, z wyłączeniem warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację jednej stacji paliw płynnych do obsługi jednostek pływających.

#### **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) prowadzone prace, działalność i przedsięwzięcia inwestycyjne nie mogą negatywnie oddziaływać na siedlisko roślin chronionych i rzadkich występujące w terenie elementarnym D.D.1019.UT,MW,ZP;
- 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 terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej; na działkach budowlanych, na których udział terenu biologicznie czynnego jest w dniu uchwalenia niniejszego planu mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej zakazuje się zmniejszania terenu biologicznie czynnego;
- 6) dopuszcza się wycinkę istniejącego drzewostanu i zakrzewień pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych; obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 4 i 6;
- 7) przebudowę i rozbudowę istniejących umocnień brzegowych warunkuje się:
  - a) prowadzeniem prac w sposób nie wpływający negatywnie na właściwy stan ochrony siedlisk przyrodniczych występujących w granicach obszaru NATURA 2000 i siedlisk gatunków zwierząt (ptaków i bobra), dla ochrony których wyznaczono obszar Natura 2000,
  - b) realizacja pirsów i pomostów nie może ograniczać możliwości wykorzystania akwenu Jez. Dąbie przez ptaki;
- 8) poza obszarem specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 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) ustala się dostosowanie kompozycji, form zabudowy oraz zagospodarowania terenu do wymogów ukształtowania:
  - a) harmonijnej panoramy terenów przybrzeżnych widzianej od strony Jez. Dąbie i kan. Dąbska Struga, m.in. poprzez ujednoczenie form nowej zabudowy sytuowanej wzdłuż brzegu jeziora (w tym wysokości i kolorystyki budynków),
  - b) harmonijnej pierzei od strony terenu elementarnego D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna), m.in. poprzez usytuowanie zabudowy od strony ul. Przestrzennej w formie budynków wolno stojących z zachowaniem co najmniej jednego prześwitu pomiędzy zabudową i zielenią wysoką o minimalnej szerokości 20,0 m - pozwalającego na kontakt wzrokowy użytkownika ulicy z jeziorem (jednostkami pływającymi), dostosowanie materiałów elewacyjnych i kolorystyki budynków do otaczającej zieleni naturalnej np. kamień, ceramika, drewno – o ciemnych barwach nie kontrastujących z zielenią drzew,
  - c) zamknięcia kompozycyjnego widoków od strony terenów elementarnych: D.D.1059.WS,ZN (kan. Dąbska Struga) i D.D.1060.WS,UT,ZN (Jez. Dąbie), oznaczonego na rysunku planu;
- 3) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy o charakterze stałym: 4 kondygnacje nadziemne do 16,5 m n.p.m.; maksymalna wysokość zabudowy tymczasowej o charakterze sezonowym: 2 kondygnacje nadziemne do 7,5 m n.p.m.;
- 5) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych dostosowana do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. b, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 6) dopuszcza się krycie budynków dachami stromymi lub dachami o innej geometrii niż dachy strome; w przypadku zastosowania dachu co najmniej dwuspadowego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połaci dachowych budynku;
- 7) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących umocnień brzegowych; nabrzeża od strony Jez. Dąbie przystosowuje się do cumowania jednostek pływających oraz kotwienia pomostów, przy jednoczesnym umożliwieniu bezpiecznego ruchu pieszego na koronie nabrzeża, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 7;
- 8) poza akwenem kanału Dąbska Struga dopuszcza się realizację pirsów i pomostów postojowych dla jednostek pływających o konstrukcji dostosowanej do okresowych wahań poziomu lustra wody w jeziorze, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 7;
- 9) na nabrzeżach i pomostach dopuszcza się usytuowanie stanowisk zaopatrzenia jednostek pływających w energię elektryczną i wodę;
- 10) realizację nowej zabudowy kubaturowej dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o parametrach zgodnych z ust. 4;

- 11) w odległości do 12,0 m od brzegu Jez. Dąbie i kan. Dąbska Struga zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących, ustalenie nie dotyczy oznakowania nawigacyjnego, masztów flagowych oraz nośników informacji turystycznej o wysokości do 4,5 m i powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 7,0 m<sup>2</sup>; na pozostałym obszarze maksymalna wysokość reklam wolno stojących i nośników informacji turystycznej: 4,5 m oraz maksymalna powierzchnia informacyjna jednej reklamy/nośnika eksponowanej od strony terenu D.D.1062.KD.Z: 7,0 m<sup>2</sup>;
- 12) dopuszcza się lokalizację wbudowanych lub wolno stojących naziemnych stacji telefonii komórkowej i stacji radiowych oraz wolno stojących masztów antenowych pod warunkiem:
  - a) braku negatywnego wpływu na przelatujące ptaki,
  - b) nie powodowania ograniczeń dla ruchu lotniczego.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) nowe działki budowlane wydziela się zgodnie z § 6 ust. 4 pkt 10;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 3500 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna) zawarty w przedziale: od 60° do 90° albo w stosunku do nabrzeża zawarty w przedziale: od 85° do 90°;
- 4) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 35,0 m;
- 5) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej nie przylegającej frontem do ulicy;
- 6) ustala się dostęp co najmniej publiczny do nabrzeży i pomostów;
- 7) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna) poprzez połączenie usytuowane w miejscu istniejącego połączenia i/lub poprzez jezdnię wspomagającą terenu D.D.1062.KD.Z;
- 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 i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna);
- 2) do czasu realizacji kanalizacji ściekowej w terenie D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna) pozostawia się istniejące zbiorniki bezodpływowe;
- 3) sieć telekomunikacyjna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub w terenie D.D.1062.KD.Z;
- 4) przyłącza wodociągowe, gazowe, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV.

### **§ 25. Teren elementarny D.D.1019.UT,MW,ZP**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług turystyki oraz usług hotelowych i pensjonatowych, z dopuszczeniem wprowadzenia lokali mieszkalnych (np. przystań żeglarska z zapleczem hotelowym i apartamenty mieszkaniowe) oraz zieleń urządzona wraz z fragmentami zieleni naturalnej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług uzupełniających z zakresu:
  - a) rekreacja,
  - b) gastronomia,
  - c) handel detaliczny w lokalach do 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - d) wypożyczalnia lub przechowalnia sprzętu rekreacyjnego i turystycznego,
  - e) specjalistyczna działalność nieprodukcyjna związana z obsługą rekreacji, sportu i turystyki w sąsiedztwie akwenów żeglownych,
  - f) obsługa firm i klientów;
- 3) ustala się maksymalny udział powierzchni całkowitej wbudowanych lokali mieszkalnych: 50% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków w granicach terenów elementarnych: D.D.1019.UT,MW,ZP i D.D.1018.US,UT,ZP, z wyłączeniem zespołów garażowych, przy czym

powierzchnia usługowa każdego budynku z lokalami mieszkalnymi nie może być mniejsza niż 5 % powierzchni całkowitej tego budynku.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren przylega do granicy obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu w strefie brzegowej obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2 oraz prowadzone prace, działalność i przedsięwzięcia inwestycyjne nie mogą negatywnie oddziaływać na:
  - a) priorytetowe siedlisko lasu łęgowego o kodzie 91EO występujące na obszarze sąsiedniego terenu elementarnego D.D.1080.ZN, oznaczone na rysunku planu;,
  - b) siedlisko bytowania bobra występujące na obszarze sąsiedniego terenu elementarnego D.D.1080.ZN, oznaczone na rysunku planu;
  - c) siedliska chronionych gatunków roślin i zwierząt istniejące w granicach terenu elementarnego oraz na obszarach sąsiednich terenów elementarnych: D.D.1059.WS,ZN i D.D.1080.ZN, oznaczone na rysunku planu;
- 2) nakazuje się ograniczenie ingerencji w siedlisko występowania chronionych gatunków roślin i zwierząt – wszelkie przedsięwzięcia zagrażające ich zniszczeniem winny być poprzedzone analizą dokonaną pod kątem skutków powodujących negatywne przekształcenia i pogorszenie stanu siedlisk występujących w granicach terenu elementarnego; ustalenie nie dotyczy niezbędnej wycinki pojedynczych drzew zagrażających bezpieczeństwu żeglugi;
- 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 terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) przebudowę i rozbudowę istniejących umocnień brzegowych (w tym przebudowę istniejącego i budowę nowego basenu postojowego dla jednostek pływających) warunkuje się:
  - a) prowadzeniem prac w sposób nie wpływający negatywnie na właściwy stan ochrony siedlisk przyrodniczych występujących w granicach obszaru NATURA 2000 i siedlisk gatunków zwierząt (ptaków i bobra), dla ochrony których wyznaczono obszar Natura 2000;
  - b) zagospodarowanie brzegu kan. Dąbska Struga nie może ograniczać możliwości wykorzystania akwenu przez ptaki, z zastrzeżeniem pkt 1;
- 7) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu za wyjątkiem cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych; poza siedliskiem roślin chronionych i rzadkich dopuszcza się wycinkę pojedynczych drzew i krzewów nie stanowiących wartościowego drzewostanu pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych; obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 5 i 6.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) ustala się dostosowanie kompozycji, form zabudowy oraz zagospodarowania terenu do wymogów ukształtowania:
  - a) harmonijnego widoku od strony kan. Dąbska Struga, m.in. poprzez ujednoczenie form nowej zabudowy sytuowanej wzdłuż brzegu kanału (w tym wysokości i kolorystyki budynków),
  - b) harmonijnej pierzei ulicy D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna), m.in. poprzez: usytuowanie zabudowy w formie budynków wolno stojących oraz dostosowanie materiałów elewacyjnych i kolorystyki budynków do otaczającej zieleni naturalnej np. kamień, ceramika, drewno – o ciemnych barwach nie kontrastujących z zielenią drzew;
- 3) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych dostosowana do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. b, przy czym maksymalna wysokość zabudowy: 5 kondygnacji nadziemnych do 17,0 m n.p.m. - poza zabudową lokalizowaną w pierwszej linii zabudowy od strony terenów elementarnych: D.D.1059.WS,ZN i D.D.1080.ZN, o maksymalnej wysokości zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne do 9,5 m n.p.m. (w sąsiedztwie obszaru chronionego siedliska lasu łęgowego oraz siedliska chronionych gatunków roślin i zwierząt);

- 5) dopuszcza się krycie budynków dachami stromymi lub dachami o innej geometrii niż dachy strome; w przypadku zastosowania dachu co najmniej dwuspadowego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połączeń dachowych budynku;
- 6) zespoły zabudowy realizuje się w układach ograniczających wewnętrzne dziedzińce, o zróżnicowanej wysokości poszczególnych budynków lub segmentów;
- 7) dla lokali mieszkalnych ustala się minimalny poziom posadzki na wysokości 2,5 m n.p.m.;
- 8) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących umocnień brzegowych oraz budowę nowego basenu postojowego dla jednostek pływających, z pomostami o konstrukcji dostosowanej do okresowych wahań poziomu lustra wody w jeziorze; nabrzeża basenów przystosowuje się do cumowania jednostek pływających przy jednoczesnym umożliwieniu bezpiecznego ruchu pieszego na koronie nabrzeża, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 6;
- 9) na nabrzeżach basenów i pomostach dopuszcza się usytuowanie stanowisk zaopatrzenia jednostek pływających w energię elektryczną i wodę;
- 10) garaże sytuuje się w formie zespołów wbudowanych lub dobudowanych do budynków usługowych lub usługowo-mieszkaniowych, pod warunkiem użytkowego wykorzystania powierzchni stropu garaży lub jako wielopoziomowy budynek garażowy;
- 11) realizację nowej zabudowy kubaturowej dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o parametrach zgodnych z ust. 4;
- 12) zakazuje się lokalizacji reklam i nośników informacji turystycznej: w granicach obszaru siedliska chronionych roślin i zwierząt, w odległości do 50,0 m od obszaru siedliska chronionych roślin i zwierząt oraz terenu D.D.1080.ZN; w odległości do 20,0 m od brzegu kan. Dąbska Struga zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących, ustalenie nie dotyczy oznakowania nawigacyjnego, masztów flagowych oraz nośników informacji turystycznej o wysokości do 4,5 m i powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 1,0 m<sup>2</sup>; na pozostałym obszarze maksymalna wysokość reklam wolno stojących i nośników informacji turystycznej: 4,5 m oraz maksymalna powierzchnia informacyjna jednej reklamy/nośnika: 7,0 m<sup>2</sup>.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) poza obszarem występowania siedliska chronionych gatunków roślin i zwierząt dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych, zgodnie z § 6 ust. 4 pkt 10;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 3500 m<sup>2</sup>; ustalenie nie dotyczy wydzielenia działek budowlanych dla inżynierskich urządzeń sieciowych i obiektów inżynierskich;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna) zawarty w przedziale: od 85° do 90°;
- 4) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 35,0 m; ustalenie nie dotyczy wydzielenia działek budowlanych dla inżynierskich urządzeń sieciowych i obiektów inżynierskich;
- 5) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej nie przylegającej frontem do ulicy;
- 6) ustala się dostęp co najmniej publiczny do nabrzeży i pomostów;
- 7) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z jezdni wspomagającej terenu D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna) i/lub poprzez teren D.D.1018.US,UT,ZP
- 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 i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna);
- 2) przyłącze gazowe i elektroenergetyczne – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV.

## **§ 26. Teren elementarny D.D.1020.US,UT,ZP**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług sportu, rekreacji i turystyki wodnej oraz usług hotelowych (np. przystań żeglarska z zapleczem hotelowym) oraz zieleń urządzona wraz z fragmentami zieleni naturalnej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług uzupełniających z zakresu:
  - a) gastronomia,
  - b) handel detaliczny w lokalach o powierzchni użytkowej do 50 m<sup>2</sup>,
  - c) specjalistyczna działalność nieprodukcyjna związana z obsługą rekreacji, sportu i turystyki w sąsiedztwie akwenów żeglownych,
  - d) obsługa firm i klientów, z wyłączeniem warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację jednej stacji paliw płynnych do obsługi motorowych jednostek pływających i karawangu; dopuszcza się rozszerzenie zakresu obsługi o pozostałe pojazdy samochodowe z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 11.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren przylega do granicy obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu w strefie brzegowej obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2 oraz prowadzone prace, działalność i przedsięwzięcia inwestycyjne nie mogą negatywnie oddziaływać na:
  - a) priorytetowe siedlisko lasu łęgowego o kodzie 91EO występujące w granicach terenu elementarnego oraz na obszarze sąsiedniego terenu D.D.1080.ZN, oznaczone na rysunku planu,
  - b) siedlisko bytowania bobra występujące na obszarze sąsiedniego terenu elementarnego D.D.1080.ZN;
- 2) nakazuje się zachowanie w stanie niepogorszonym priorytetowego siedliska lasu łęgowego poprzez następujące działania zachowawcze:
  - a) w granicach lasu łęgowego ograniczenie wycinki istniejącego drzewostanu i zakrzewień do pojedynczych drzew zagrażających bezpieczeństwu żeglugi,
  - b) analizę skutków nasadzeń nowej roślinności dla stanu siedliska lasu łęgowego lub siedliska bytowania bobra, występującego na obszarze sąsiedniego terenu elementarnego,
  - c) ograniczenie ingerencji w siedliska występowania innych chronionych gatunków roślin i zwierząt;
- 3) prowadzone prace, działalność i przedsięwzięcia inwestycyjne nie mogą negatywnie oddziaływać na występujące w strefie brzegowej siedliska chronionych roślin i zwierząt;
- 4) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 5) 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;
- 6) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni terenu elementarnego;
- 7) poza obszarem występowania priorytetowego siedliska przyrodniczego (lasu łęgowego) dopuszcza się wycinkę istniejącego drzewostanu i zakrzewień pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b i c; obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 4;
- 8) budowę nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących umocnień brzegowych warunkuje się prowadzeniem 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;
- 9) dopuszcza się rozbudowę i powiększenie istniejącego basenu postojowego dla jednostek pływających pod warunkiem nie pomniejszenia powierzchni obszaru priorytetowego siedliska przyrodniczego oraz obszaru występowania chronionych gatunków roślin; w przypadku konfliktu z obszarem występowania chronionych gatunków roślin nakazuje się stworzenie dogodnych warunków do zmiany granic obszaru ich występowania - w ślad za zmianą linii brzegowej;

10) na terenie położonym na południe i zachód od basenu postojowego dla jednostek pływających nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b i c;

11) możliwość obsługi pojazdów samochodowych nie związanych z karawaniem poprzedza się realizacją kanalizacji deszczowej oraz odprowadzeniem wód opadowych z terenu stacji paliw do kanalizacji deszczowej poprzez separatory substancji ropopochodnych.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

2) ustala się dostosowanie kompozycji oraz form zabudowy i zagospodarowania terenu do wymogów ukształtowania:

a) harmonijnej panoramy widzianej od strony toru wodnego na rz. Regalicy, m.in. poprzez ujednoczenie form nowej zabudowy w ramach zespołu sytuowanego wzdłuż brzegu kan. Dąbska Struga oraz zespołu sytuowanego pomiędzy wewnętrznym basenem portowym a terenem D.D.1023.UT,MW,ZP (w tym wysokości i kolorystyki budynków),

b) harmonijnych widoków od strony kan. Dąbska Struga oraz terenu elementarnego D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna) i D.D.1021.KS, m.in. poprzez: usytuowanie zabudowy w formie budynków wolno stojących oraz dostosowanie materiałów elewacyjnych i kolorystyki budynków do otaczającej zieleni naturalnej np. kamień, ceramika, drewno – o ciemnych barwach nie kontrastujących z zielenią drzew;

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

4) maksymalna wysokość zabudowy o charakterze stałym: 5 kondygnacji nadziemnych do 17,0 m n.p.m., przy czym ogranicza się wysokość zabudowy lokalizowanej na wschód od basenu postojowego dla jednostek pływających do maksymalnie dwóch kondygnacji nadziemnych do 9,5 m n.p.m.; maksymalna wysokość zabudowy tymczasowej o charakterze sezonowym: 2 kondygnacje nadziemne do 9,5 m n.p.m.;

5) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych dostosowana do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. b, z zastrzeżeniem pkt 4;

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

7) dopuszcza się budowę nowych (powiększenie istniejącego basenu postojowego) oraz przebudowę i rozbudowę istniejących umocnień brzegowych pod warunkiem:

a) przystosowania nabrzeży wewnętrznego basenu do cumowania jednostek pływających przy jednoczesnym umożliwieniu bezpiecznego ruchu pieszego na koronie nabrzeża,

b) realizacji pomostów o konstrukcji dostosowanej do okresowych wahań poziomu lustra wody w kan. Dąbska Struga i rz. Regalicy - wyłącznie w basenie wewnętrznym, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 8;

8) na nabrzeżach i pomostach dopuszcza się usytuowanie stanowisk zaopatrzenia jednostek pływających w energię elektryczną i wodę;

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

10) ogranicza się usytuowanie i gabaryty reklam wolno stojących oraz nośników informacji turystycznej poprzez:

a) zakaz lokalizacji na nabrzeżach i pomostach postojowych dla jednostek pływających, ustalenie nie dotyczy oznakowania nawigacyjnego, masztów flagowych oraz nośników informacji turystycznej o powierzchni informacyjnej nie przekraczającej: 1,0 m<sup>2</sup>,

b) zakaz lokalizacji na obszarze położonym na południe od kan. Dąbska Struga i wschód od basenu postojowego dla jednostek pływających; ustalenie nie dotyczy oznakowania nawigacyjnego,

c) na pozostałym obszarze położonym na południe i zachód od basenu postojowego dla jednostek pływających - wprowadzenie limitu maksymalnej wysokości reklam wolno stojących i nośników informacji turystycznej: 4,5 m oraz maksymalnej powierzchni informacyjnej jednej reklamy/nośnika: 7,0 m<sup>2</sup>;

- 11) dopuszcza się lokalizację wbudowanych lub wolno stojących naziemnych stacji telefonii komórkowej i stacji radiowych oraz wolno stojących masztów antenowych pod warunkiem:
  - a) braku negatywnego wpływu na przelatujące ptaki,
  - b) nie powodowania ograniczeń dla ruchu lotniczego.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) nowe działki budowlane wydziela się zgodnie z § 6 ust. 4 pkt 10;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 3500 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do nabrzeża wewnętrznego basenu postojowego dla jednostek pływających lub do linii brzegowej kan. Dąbska Struga zawarty w przedziale: od 85° do 90°;
- 4) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 20,0 m;
- 5) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej nie przylegającej frontem do ulicy;
- 6) ustala się dostęp co najmniej publiczny do nabrzeży i pomostów;
- 7) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu D.D.1076.KD.Z i z jezdni wspomagającej ul. Przestrzennej w terenie D.D.1062.KD.Z;
- 2) do czasu realizacji ulicy w terenie D.D.1076.KD.D i jezdni wspomagającej ul. Przestrzennej w terenie D.D.1062.KD.Z dopuszcza się utrzymanie obecnego sposobu obsługi terenu;
- 3) 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 i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna), D.D.1076.KD.D;
- 2) do czasu realizacji kanalizacji ściekowej w terenach: D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna), D.D.1076.KD.D pozostawia się istniejącą lokalną oczyszczalnię ścieków;
- 3) przyłącza wodociągowe, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV.

### **§ 27. Teren elementarny D.D.1021.KS**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział 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. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) zakazuje się zabudowy kubaturowej z wyjątkiem jednego obiektu do obsługi parkingu;
- 3) nakazuje się dostosowanie formy zabudowy do wymogów ukształtowania harmonijnej pierzei od strony terenu D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna);
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 2% powierzchni terenu elementarnego;
- 5) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych dostosowana do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. b, przy czym maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne do 9,5 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 dwuspadowego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połaci dachowych budynku;
- 7) maksymalna wysokość reklam wolno stojących i nośników informacji turystycznej: 5,5 m od projektowanego poziomu terenu; maksymalna powierzchnia informacyjna jednej reklamy/nośnika: 18,0 m<sup>2</sup>.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu; dopuszcza się korekty podziałów własnościowych;
- 2) ustala się co najmniej publiczny dostęp do terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z jezdni wspomagającej terenu D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna);
- 2) do czasu realizacji jezdni wspomagającej ul. Przestrzennej dopuszcza się utrzymanie obecnego sposobu obsługi terenu;
- 3) nie obowiązują wymagania dotyczące ilości realizowanych miejsc postojowych.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna), D.D.1076.KD.D;
- 2) wody deszczowe odprowadzane z parkingu do kanalizacji deszczowej po podczyszczeniu.

### **§ 28. Teren elementarny D.D.1022.MW,U**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem wprowadzenia usług;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług wyłącznie z zakresu zgodnego z § 6 ust. 1 pkt 1 oraz następujących:
  - a) specjalistyczna działalność nieprodukcyjna związana z obsługą rekreacji i turystyki, w sąsiedztwie akwenów żeglownych,
  - b) gastronomia (np. pub, cukiernia, pizzeria itp.);
- 3) zakazuje się lokalizacji nowych budynków mieszkaniowych oraz powiększania liczby mieszkań w budynku istniejącym;
- 4) dopuszcza się adaptację lokali mieszkalnych na lokale usługowe.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 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) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej;
- 4) zagospodarowanie terenu kształtuje się w sposób minimalizujący rozprzestrzenianie się uciążliwości od terenu D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna).

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) zagospodarowanie terenu dostosowane do wymogów uczytelnienia bryły budynku przy ul. Przestrzennej 1 jako zamknięcia kompozycyjnego widoków: z ulicy D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna), Mostu Cłowego nad rz. Regalicą (poza granicami planu) i ulicy D.D.1063.KD.Z (ul. Eskadrowa), oznaczonego na rysunku planu;
- 3) ustala się ochronę zabytku przy ul. Przestrzennej 1 ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 14;
- 4) dopuszcza się rozbudowę budynku przy ul. Przestrzennej 1 wyłącznie w kondygnacji przyziemia;
- 5) w budynku przy ul. Przestrzennej 1 nakazuje się utrzymanie i odtworzenie architektonicznej kompozycji obiektu, w tym: gabarytów wysokościowych, formy dachu, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego, kształtów otworów okiennych i symetrycznych podziałów stolarki okiennej;
- 6) w budynku przy ul. Przestrzennej 1 dopuszczoną adaptację lokali mieszkalnych na cele usługowe prowadzi się według następujących zasad:
  - a) w nowej części budynku (przy przebudowie) kontynuuje się rozwiązania właściwe dla specyfiki kompozycji elewacji całego budynku, tzn. nawiązuje się do: rozmieszczenia, proporcji i kształtów otworów okiennych, podziałów stolarki okiennej, 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 kompozycyjne wymienione w pkt 5 (jednorodność kompozycji dotyczy także sztyldów, które traktuje się jak detal architektoniczny);
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 8) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych dostosowana do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. b, przy czym maksymalna wysokość obiektów gospodarczych i garaży: jedna kondygnacja nadziemna do 4,5 m;
  - 9) dopuszcza się krycie obiektów gospodarczych i garaży dachami o innej geometrii niż dachy strome; w przypadku zastosowania dachu co najmniej dwuspadowego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połaci dachowych budynku;
  - 10) zakazuje się montażu reklam wbudowanych na elewacjach budynku przy ul. Przestrzennej 1 ujętego w gminnej ewidencji zabytków; ustalenie nie dotyczy sztyldów i tablic informacyjnych o powierzchni do 0,50 m<sup>2</sup>;
  - 11) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; ustalenie nie dotyczy sytuowanych wzdłuż terenu D.D.1076.KD.D nośników informacji turystycznej o wysokości do 4,5 m i powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 0,5 m<sup>2</sup>.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu;
- 2) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu D.D.1076.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, i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna), D.D.1076.KD.D;
- 2) wbudowana stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 3) do czasu realizacji kanalizacji ściekowej w terenach: D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna), D.D.1076.KD.D pozostawia się istniejący zbiornik bezodpływowy;
- 4) sieć gazowa średniego ciśnienia Ø 150 mm, elektroenergetyczna 15 kV i 0,4 kV oraz telekomunikacyjna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub w terenie D.D.1062.KD.Z;
- 5) przyłącze wodociągowe zasilające w wodę tereny: D.D.1020.US,UT,ZP i D.D.1023.UT,MW,ZP - do likwidacji w momencie budowy sieci wodociągowej w terenie D.D.1076.KD.D lub z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji.

### **§ 29. Teren elementarny D.D.1023.UT,MW,ZP**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług turystyki wodnej oraz usług hotelowych i pensjonatowych, z dopuszczeniem wprowadzenia lokali mieszkalnych i zieleni urządzonej (np. przystań żeglarska z zapleczem hotelowym i apartamenty mieszkaniowe);
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług uzupełniających z zakresu:
  - a) sport i rekreacja,
  - b) gastronomia,
  - c) handel detaliczny w lokalach do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - d) wypożyczalnia lub przechowalnia sprzętu rekreacyjnego i turystycznego,
  - e) specjalistyczna działalność nieprodukcyjna związana z obsługą rekreacji, sportu i turystyki w sąsiedztwie akwenów żeglownych,

- f) obsługa firm i klientów;
- 3) ustala się maksymalny udział powierzchni całkowitej wbudowanych lokali mieszkalnych: 50% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków z wyłączeniem zespołów garażowych.

## **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; nakazuje się ograniczenie ingerencji w siedliska występowania chronionych gatunków roślin i zwierząt – wszelkie przedsięwzięcia winny być poprzedzone analizą skutków dla ich stanu;
- 2) teren częściowo obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej – z wyłączeniem fragmentu przylegającego do terenu D.D.1022.MW,U;
- 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 terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni terenu elementarnego;
- 5) dopuszcza się umocnienie nabrzeża pod warunkiem 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;
- 6) wzdłuż brzegu rz. Regalicy poza obszarem narażonym na niebezpieczeństwo powodzi nakazuje się nasadzenie drzew i krzewów gatunków rodzimych; obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 4 i 6;
- 7) dopuszcza się budowę basenów postojowych dla jednostek pływających, zgodnie z pkt 5;
- 8) nakazuje się wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż terenu D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna).

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) nakazuje się dostosowanie kompozycji i form zabudowy oraz zagospodarowania terenu do wymogów ukształtowania:
- a) harmonijnej panoramy widzianej od strony toru wodnego na rz. Regalicy, m.in. poprzez ujednoczenie form zabudowy o podobnej funkcji (w tym wysokości, geometrii dachów i kolorystyki budynków) - z wyłączeniem dominanty przestrzennej,
- b) harmonijnej pierzei od strony terenu elementarnego D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna), wraz z dominantą przestrzenną z otwarciem widokowym na rz. Regalicę i panoramę Międzyodrza, oznaczoną na rysunku planu, m.in. poprzez wkomponowanie zabudowy o formie dominanty przestrzennej w istniejący układ krajobrazowy jako charakterystyczny jego element oraz ujednoczenie zagospodarowania terenu od strony ulicy, ustalenie nie dotyczy zabudowy tymczasowej i zagospodarowania tymczasowego,
- c) niezakłóconego widoku z Mostu Cłowego na budynek przy ul. Przestrzennej 1, stanowiącego zamknięcie kompozycyjne, m.in. poprzez uczytelnienie nie i przesłanianie widoku nowymi elementami zagospodarowania terenu;
- 3) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni terenu elementarnego;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne do 7,5 m n.p.m. z wyłączeniem dominanty przestrzennej; maksymalna wysokość zabudowy w formie dominanty przestrzennej: 5 kondygnacji nadziemnych do 17,0 m n.p.m.;
- 5) obiekty budowlane o charakterze stałym sytuuje się dłuższą osią budynku równoległe do brzegu rzeki i w maksymalnym oddaleniu od brzegu;
- 6) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych dostosowana do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. b, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 7) dopuszcza się krycie budynków dachami stromymi lub dachami o innej geometrii niż dachy strome;
- 8) dla lokali mieszkalnych ustala się minimalny poziom posadzki na wysokości 2,5 m n.p.m.;
- 9) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących umocnień brzegowych:
- a) na styku z obszarem siedliska chronionych gatunków roślin i zwierząt - wyłącznie w postaci lekkiego nabrzeża bez funkcji postojowej dla jednostek pływających,

- b) na pozostałym odcinku - z możliwością zmiany przebiegu linii brzegowej rz. Regalicy, nabrzeża przystosowuje się do cumowania jednostek pływających przy jednoczesnym umożliwieniu bezpiecznego ruchu pieszego na koronie nabrzeża, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 5;
- 10) dopuszcza się realizację wewnętrznego basenu albo basenów postojowych dla jednostek pływających, z pomostami o konstrukcji dostosowanej do okresowych wahań poziomu lustra wody w rz. Regalicy i kan. Dąbska Struga, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 7;
  - 11) na nabrzeżach i pomostach dopuszcza się usytuowanie stanowisk zaopatrzenia jednostek pływających w energię elektryczną i wodę;
  - 12) garaże sytuuje się w formie zespołów wbudowanych lub dobudowanych do budynków usługowo-mieszkaniowych, pod warunkiem użytkowego wykorzystania powierzchni stropu garaży;
  - 13) realizację nowej zabudowy kubaturowej dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o parametrach zgodnych z ust. 4;
  - 14) ogranicza się usytuowanie i gabaryty reklam wolno stojących oraz nośników informacji turystycznej poprzez:
    - a) zakaz lokalizacji reklam wolno stojących oraz nośników informacji turystycznej w odległości do 20,0 m od brzegu rz. Regalicy, ustalenie nie dotyczy oznakowania nawigacyjnego,
    - b) zakaz lokalizacji reklam wolno stojących w zasięgu ekspozycji od strony Mostu Cłowego budynku przy ul. Przestrzennej 1 ujętego w gminnej ewidencji zabytków, ustalenie nie dotyczy nośników informacji turystycznej o wysokości do 4,5 m z zastrzeżeniem pkt 2,
    - c) limit maksymalnej wysokości reklam wolno stojących i nośników informacji turystycznej: 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: 3500 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna) i nabrzeży rz. Regalicy zawarty w przedziale: od 75° do 90°;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej nie przylegającej frontem do ulicy;
- 5) ustala się dostęp co najmniej publiczny do nabrzeży rz. Regalicy;
- 6) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu D.D.1076.KD.D;
- 2) do czasu realizacji ulicy w terenie D.D.1076.KD.D i jezdni wspomagającej ul. Przestrzennej dopuszcza się utrzymanie obecnego sposobu obsługi terenu;
- 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 i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna), D.D.1076.KD.D;
- 2) przyłącza wodociągowe i telekomunikacyjne – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV.

### **§ 30. Teren elementarny D.D.1024.ZP**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: zieleni urządzona o charakterze leśnym.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonych na rysunku planu; przy projektowaniu i realizacji wszelkich przedsięwzięć inwestycyjnych 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; zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7 lit. a;

- 4) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 95% powierzchni terenu elementarnego;
- 5) zakazuje się wycinki istniejącego drzewostanu i zakrzewień z wyjątkiem:
  - a) likwidacji stanowisk roślinności gatunków niepożądanych,
  - b) cięć sanitarnych,
  - c) niezbędnej wycinki na potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i w celu umożliwienia dostępu do rzeki;
- 6) dopuszcza się uzupełnienia zieleni istniejącej zgodnie § 6 ust. 2 pkt 4;
- 7) zakazuje się naruszenia systemów korzeniowych drzew, zanieczyszczania gleby i stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 8) zakazuje się wykonywania prac ziemnych i zmiany stosunków wodnych, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 7.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami kubaturowymi;
- 2) zakazuje się zmiany istniejących układów przyrodniczo-krajobrazowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji reklam i nośników informacji turystycznej.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

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

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu D.D.1063.KD.Z (ul. Eskadrowa) i/lub poprzez teren D.D.1025.UT;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) sieć elektroenergetyczna 15 kV i telekomunikacyjna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia terenu.

## **§ 31. Teren elementarny D.D.1025.UT**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: turystyka i sporty wodne (nabrzeże do postoju jednostek pływających, przystań wędkarska).

### **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 oraz prowadzone prace, działalność i przedsięwzięcia inwestycyjne nie mogą negatywnie oddziaływać na priorytetowe siedlisko lasu łęgowego o kodzie 91EO występujące na obszarze sąsiedniego terenu elementarnego D.D.1026.ZN, oznaczone na rysunku planu (zakaz negatywnych przekształceń);
- 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. a;
- 4) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni terenu elementarnego;
- 5) dopuszcza się umocnienie nabrzeża z możliwością zmiany przebiegu linii brzegowej rz. Regalicy zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 9 oraz pod warunkiem:
  - a) zachowania lub odtworzenia naturalnych warunków w strefie brzegowej dla rozwoju siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków zwierząt, dla ochrony których wyznacza się obszar Natura 2000, wzdłuż co najmniej 20% długości linii brzegowej w granicach terenu elementarnego,
  - b) konserwacja, modernizacja i zabudowa linii brzegowej musi nawiązywać do specyfiki obszaru NATURA 2000 i nie ograniczać możliwości wykorzystania akwenu rz. Regalicy, kan. Dąbska Struga i Jez. Dąbie przez ptaki;
- 6) dopuszcza się wycinkę istniejącego drzewostanu i zakrzewień wyłącznie w przypadku:
  - a) likwidacji stanowisk roślinności gatunków niepożądanych,
  - b) cięć sanitarnych,

- d) niezbędnej wycinki na potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i w celu umożliwienia dostępu do rzeki,  
pod warunkiem jednoczesnego uzupełnienia zieleni istniejącej zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 4;
- 7) przy realizacji ścieżek pieszych i punktu widokowego zakazuje się naruszenia systemów korzeniowych drzew.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami kubaturowymi, dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury i zagospodarowania terenu o charakterze parkowym;
- 2) ustala się realizację ciągu pieszego o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu (z możliwością kontynuacji w terenach elementarnych: D.D.1026.ZN oraz D.D.1027.UT,ZP); minimalna szerokość ciągu pieszego-jezdnego 5,0 m;
- 3) zagospodarowanie terenu dostosowuje się do wymogu ukształtowania otwarcia widokowego na rz. Regalicę i panoramę Międzyodrza, o przybliżonej lokalizacji oznaczonej na rysunku planu;
- 4) ustala się przebudowę i rozbudowę istniejących umocnień brzegowych, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 5; nabrzeże przystosowuje się do cumowania jednostek pływających, przy jednoczesnym umożliwieniu bezpiecznego ruchu pieszego na koronie nabrzeża;
- 5) zakazuje się lokalizacji reklam, ustalenie nie dotyczy oznakowania nawigacyjnego na nabrzeżu oraz jednego nośnika informacji turystycznej o wysokości do 4,5 m i powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 1,5 m<sup>2</sup>.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

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

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu D.D.1063.KD.Z (ul. Eskadrowa);
- 2) dopuszcza się obsługę terenów: D.D.1024.ZP i D.D.1026.ZN;
- 3) dopuszcza się lokalizację nie więcej niż 10 miejsc postojowych.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną oraz obsługa telekomunikacyjna jednostek pływających korzystających z nabrzeża w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie D.D.1063.KD.Z (ul. Eskadrowa);
- 2) sieć telekomunikacyjna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji.

## **§ 32. Teren elementarny D.D.1026.ZN**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

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

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonych na rysunku planu; prowadzone prace, działalność i przedsięwzięcia nie mogą negatywnie oddziaływać na priorytetowe siedlisko lasu łęgowego o kodzie 91EO, oznaczone na rysunku planu;
- 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 następujące działania zachowawcze:
  - a) ograniczenie wycinki istniejącego drzewostanu i zakrzewień do pojedynczych drzew zagrażających bezpieczeństwu żeglugi oraz związanej z pracami na potrzeby ochrony przeciwpowodziowej,
  - b) ograniczenie ingerencji w siedliska występowania innych chronionych gatunków roślin i zwierząt;
- 4) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 5) 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;

- 6) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 95% powierzchni terenu elementarnego;
- 7) zakazuje się realizacji umocnień brzegowych;
- 8) zakazuje się naruszenia systemów korzeniowych drzew, zanieczyszczania gleby i stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 9) zakazuje się wykonywania prac ziemnych i zmiany stosunków wodnych, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 7.
- 10) wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić z zachowaniem walorów przyrodniczych terenu.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami kubaturowymi;
- 2) dopuszcza się realizację ścieżki pieszej łączącej ciągi piesze w terenach elementarnych: D.D.1025.UT,ZN i D.D.1027.UT,ZP, z zastrzeżeniem pkt 3 i ust. 2 pkt 9;
- 3) ustala się zachowanie i ochronę naturalnych układów przyrodniczo-krajobrazowych;
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam i nośników informacji turystycznej; ustalenie nie dotyczy oznakowania nawigacyjnego wzdłuż brzegu rzeki.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

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

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu D.D.1063.KD.Z (ul. Eskadrowa) i/lub poprzez teren D.D.1025.UT;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) kanał odprowadzający oczyszczone wody opadowe z terenu D.D.1063.KD.Z (ul. Eskadrowa) - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i likwidacji, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1;
- 2) sieć telekomunikacyjna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i likwidacji, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1.

## **§ 33. Teren elementarny D.D.1027.UT,ZP**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: turystyka wodna (nabrzeże do postoju jednostek pływających, przystanek żeglugi śródlądowej z usługami towarzyszącymi), zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług uzupełniających z zakresu:
  - a) sport i rekreacja, wykorzystujące dostęp do akwenu żeglownego,
  - b) handel detaliczny w lokalach o powierzchni użytkowej do 20 m<sup>2</sup>,
  - c) specjalistyczna działalność nieprodukcyjna związana z obsługą rekreacji, sportu i turystyki w sąsiedztwie akwenów żeglownych (np. wypożyczalnia sprzętu rekreacyjnego i turystycznego).

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonych na rysunku planu; przy zabudowie i zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2 oraz prowadzone prace, działalność i przedsięwzięcia inwestycyjne nie mogą negatywnie oddziaływać na priorytetowe siedlisko lasu łęgowego o kodzie 91EO występujące w granicach sąsiedniego terenu elementarnego D.D.1026.ZN, oznaczone na rysunku planu;
- 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 terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni terenu elementarnego;
- 5) dopuszcza się umocnienie brzegu rz. Regalicy w odległości do 80,0 m od granicy z terenem elementarnym D.D.1028.KS, z możliwością zmiany przebiegu linii brzegowej, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 9;
- 6) dopuszcza się wycinkę istniejącego drzewostanu i zakrzewień wyłącznie w przypadku:
  - a) likwidacji stanowisk roślinności gatunków niepożądanych,

- b) cięć sanitarnych,
  - d) niezbędnej wycinki na potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i w celu umożliwienia dostępu do rzeki,
- pod warunkiem jednoczesnego uzupełnienia zieleni istniejącej zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 4.

### **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 harmonijnych widoków: od strony toru wodnego na rz. Regalicy, przeprawy mostowej w ciągu ulicy D.D.1061.KD.GP (Most im. Pionierów Miasta Szczecina) oraz z terenu D.D.1063.KD.Z (ul. Eskadrowa), m.in. poprzez wkomponowanie zabudowy w istniejące układy krajobrazowe, jej realizację z zastosowaniem nowoczesnych technik i materiałów elewacyjnych (np. szkło, metal) o kolorystyce dostosowanej do sąsiadującej zieleni naturalnej (nie kontrastującej z zielenią drzew) oraz ujednoczenie zagospodarowania terenu od strony rzeki;
- 3) ustala się realizację ciągu pieszego o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu (z możliwością kontynuacji w terenach elementarnych: D.D.1026.ZN oraz D.D.1025.UT,ZN); minimalna szerokość ciągu pieszo-jezdnego 5,0 m;
- 4) zagospodarowanie terenu dostosowuje się do wymogu ukształtowania otwarcia widokowego na rz. Regalicę i panoramę Międzyodrza, o przybliżonej lokalizacji oznaczonej na rysunku planu;
- 5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni terenu elementarnego;
- 6) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z pkt 9, przy czym maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne do 9,5 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 dwuspadowego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połaci dachowych budynku;
- 8) realizację obiektów kubaturowych o charakterze stałym warunkuje się jednoczesną budową umocnień brzegowych; nabrzeże przystosowuje się do cumowania jednostek pływających, przy jednoczesnym umożliwieniu bezpiecznego ruchu pieszego na koronie nabrzeża;
- 9) nakazuje się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. a, w szczególności oświetlenia terenu i zewnętrznego oświetlenia budynków (w tym na obszarze w granicach potencjalnej strefy ochronnej dla widoczności świateł nawigacyjnych oznaczonej na rysunku planu); do czasu zrealizowania pasa startowego PS nr 1 w terenie D.D.1001.KL,U ustalenie nie dotyczy istniejących rozwiązań w zakresie oświetlenia terenu oraz zagospodarowania tymczasowego;
- 10) na obszarze w granicach potencjalnej strefy ochronnej dla widoczności świateł nawigacyjnych oznaczonej na rysunku planu, zakazuje się lokalizacji reklam z wyjątkiem lokalizacji nie podświetlanych i nie emitujących światła pulsującego: tymczasowych nośników informacji turystycznej - do czasu zrealizowania pasa startowego PS nr 1 w terenie D.D.1001.KL,U oraz jednej stałej tablicy informacyjnej na temat prowadzonej działalności, o wysokości do 3,0 m i powierzchni nie przekraczającej 1,5 m<sup>2</sup>;
- 11) poza obszarem w granicach potencjalnej strefy ochronnej dla widoczności świateł nawigacyjnych zakazuje się lokalizacji reklam, ustalenie nie dotyczy oznakowania nawigacyjnego na nabrzeżu.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) nowe działki budowlane wydziela się zgodnie z § 6 ust. 4 pkt 10;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 2500 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy D.D.1063.KD.Z (ul. Eskadrowa) zawarty w przedziale: od 75° do 90°;
- 4) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 35,0 m;
- 5) ustala się dostęp co najmniej publiczny do terenu;
- 6) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa poprzez teren D.D.1028.KS i usytuowane tam połączenie z terenem D.D.1063.KD.Z (ul. Eskadrowa);

- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;
- 3) w przypadku usytuowania przystanku żeglugi śródlądowej obowiązuje lokalizacja minimum 10 dodatkowych miejsc postojowych.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie D.D.1063.KD.Z (ul. Eskadrowa);
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do tymczasowych zbiorników bezodpływowych;
- 3) sieć telekomunikacyjna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji.

### **§ 34. Teren elementarny D.D.1028.KS**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonych na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu oraz przy projektowaniu i realizacji wszelkich przedsięwzięć inwestycyjnych 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 terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni terenu elementarnego;
- 5) dopuszcza się uzupełnienia zieleni istniejącej zgodnie § 6 ust. 2 pkt 4;
- 6) zagospodarowanie terenu kształtuje się w sposób minimalizujący rozprzestrzenianie się uciążliwości od trasy komunikacyjnej w terenie elementarnym D.D.1061.KD.GP.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) zakazuje się zabudowy terenu obiektami kubaturowymi z wyjątkiem jednego obiektu do obsługi parkingu; w budynku obsługi parkingu dopuszcza się usytuowanie toalety publicznej;
- 3) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 5% powierzchni terenu elementarnego;
- 4) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z pkt 7, przy czym maksymalna wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna do 5,5 m;
- 5) dopuszcza się krycie budynku dachem o innej geometrii niż dach stromy; w przypadku zastosowania dachu co najmniej dwuspadowego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połączeń dachowych budynku;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejącego nabrzeża z możliwością zmiany przebiegu linii brzegowej pod warunkiem zachowania albo odtworzenia miejsc do cumowania jednostek pływających;
- 7) nakazuje się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. a, w szczególności oświetlenia terenu i zewnętrznego oświetlenia budynków (w tym na obszarze w granicach potencjalnej strefy ochronnej dla widoczności świateł nawigacyjnych, oznaczonej na rysunku planu); do czasu zrealizowania pasa startowego PS nr 1 w terenie D.D.1001.KL,U ustalenie nie dotyczy istniejących rozwiązań w zakresie oświetlenia terenu oraz zagospodarowania tymczasowego;
- 8) teren położony w granicach potencjalnej strefy ochronnej dla widoczności świateł nawigacyjnych oznaczonej na rysunku planu, zakazuje się lokalizacji reklam z wyjątkiem lokalizacji nie podświetlanych i nie emitujących światła pulsującego: reklam wbudowanych i reklam o charakterze tymczasowym, o wysokości nie przekraczającej wysokości zabudowy - do czasu zrealizowania pasa startowego PS nr 1 w terenie D.D.1001.KL,U, oraz jednej stałej tablicy informacyjnej na temat prowadzonej działalności, o wysokości do 3,0 m i powierzchni nie przekraczającej 1,5 m<sup>2</sup>.



#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

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

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

obsługa z terenu D.D.1063.KD.Z (ul. Eskadrowa).

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie D.D.1063.KD.Z (ul. Eskadrowa);
- 2) wody deszczowe odprowadzane z parkingu do kanalizacji deszczowej po podczyszczeniu;
- 3) magistrala wodociągowa Ø 500 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 4) kanalizacja deszczowa Ø 0,3÷0,5 m – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 5) przyłącze elektroenergetyczne do terenu D.D.1027.UT,ZP – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji.

### **§ 35. Teren elementarny D.D.1029.E**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonych na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu oraz przy projektowaniu i realizacji wszelkich przedsięwzięć inwestycyjnych 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 lit b;
- 4) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni terenu elementarnego;
- 5) dopuszcza się uzupełnienia zieleni istniejącej zgodnie § 6 ust. 2 pkt 4.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;
- 4) budynek kryty dachem płaskim;
- 5) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

zakazuje się wtórnych podziałów terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu D.D.1064.KD.Z (ul. Eskadrowa);
- 2) nie obowiązują wymogi w zakresie realizacji miejsc postojowych.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

### **§ 36. Teren elementarny D.D.1030.UT,ZP**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: tereny rekreacji i turystyki wodnej (m.in. nabrzeże do postoju jednostek pływających), zieleni urządzonej.

#### **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 oraz prowadzone prace, działalność i przedsięwzięcia inwestycyjne nie mogą negatywnie oddziaływać na priorytetowe siedlisko

lasu łągowego o kodzie 91EO występujące w granicach sąsiedniego terenu elementarnego D.D.1026.ZN, oznaczone na rysunku planu;

- 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 a;
- 4) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni terenu elementarnego;
- 5) dopuszcza się uzupełnienia zieleni istniejącej zgodnie § 6 ust. 2 pkt 4.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami kubaturowymi;
- 2) zakazuje się zmiany zagospodarowania terenu z wyjątkiem:
  - a) przebudowy istniejących umocnień brzegowych,
  - b) przebudowy ścieżki pieszej wzdłuż nabrzeża rz. Regalicy,
  - c) urządzenia punktów widokowych na panoramę Międzyodrza, urządzonych przy ciągu pieszym,
  - d) zagospodarowania o charakterze parkowym zielenią urządzoną niską;
- 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącego nabrzeża z możliwością zmiany przebiegu linii brzegowej pod warunkiem zachowania albo odtworzenia miejsc do cumowania jednostek pływających;
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam, ustalenie nie dotyczy oznakowania nawigacyjnego na nabrzeżu oraz jednego nośnika informacji turystycznej o wysokości do 4,5 m i powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 1,5 m<sup>2</sup>.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

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

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu D.D.1064.KD.Z (ul. Eskadrowa);
- 2) miejsca postojowe lokalizuje się w terenie D.D.1028.KS.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) przyłącze elektroenergetyczne do terenu D.D.1027.UT,ZP – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 2) projektowany kolektor deszczowy Ø 1,2 m;
- 3) dopuszcza się realizację elektroenergetycznej linii kablowej 110 kV.

## **§ 37. Teren elementarny D.D.1031.ZN**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: zielen naturalna objęta ochroną prawną (większość powierzchni terenu elementarnego stanowi obszar priorytetowego siedliska przyrodniczego oraz siedlisk gatunków chronionych).

### **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 oraz prowadzone prace, działalność i przedsięwzięcia nie mogą negatywnie oddziaływać na priorytetowe siedlisko lasu łągowego o kodzie 91EO, oznaczone na rysunku planu;
- 2) teren cenny przyrodniczo, przeznaczony do zachowania i objęcia ochroną przyrody jako użytek ekologiczny w granicach obszaru Natura 2000;
- 3) nakazuje się zachowanie w stanie niepogorszonym priorytetowego siedliska lasu łągowego poprzez następujące działania zachowawcze w granicach obszaru Natura 2000:
  - a) ograniczenie wycinki istniejącego drzewostanu i zakrzewień do: pojedynczych drzew zagrażających bezpieczeństwu żeglugi, związanej z pracami na potrzeby ochrony przeciwpowodziowej oraz z realizacją ścieżki rowerowej,
  - b) ograniczenie ingerencji w siedliska występowania innych chronionych gatunków roślin i zwierząt;

- 4) część terenu obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej (poza skrajnym fragmentem w sąsiedztwie terenów elementarnych: D.D.1032.E i D.D.1033.U,E);
  - 5) w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonego na rysunku planu, zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7 lit. a;
  - 6) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 95% powierzchni terenu elementarnego, przy czym na obszarze w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” (w większości poza Systemem Zieleni Miejskiej), oznaczonych na rysunku planu, dopuszcza się zmniejszenie udziału terenu biologicznie czynnego do 50%;
  - 7) poza obszarem NATURA 2000 zakazuje się wycinki drzew i krzewów z wyjątkiem:
    - a) likwidacji stanowisk roślinności gatunków niepożądanych,
    - b) cięć sanitarnych,
    - c) niezbędnej wycinki na potrzeby ochrony przeciwpowodziowej oraz w celu umożliwienia dostępu do rzeki i odbudowy/realizacji przyczółka mostowego w miejscu byłego mostu kolejowego;
  - 8) dopuszcza się uzupełnienia zieleni istniejącej zgodnie § 6 ust. 2 pkt 4, przy czym poza obszarem NATURA 2000 nakazuje się wprowadzenie zieleni wysokiej gatunków rodzimych i charakterystycznych dla obszarów przywodnych z zastrzeżeniem pkt 1;
  - 9) zakazuje się realizacji umocnień brzegowych;
  - 10) zakazuje się naruszenia systemów korzeniowych drzew z zastrzeżeniem pkt 7 lit. c, zanieczyszczania gleby i stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych;
  - 11) zakazuje się wykonywania prac ziemnych i zmiany stosunków wodnych, z zastrzeżeniem pkt 7 lit. c oraz § 6 ust. 2 pkt 7;
  - 12) w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” oznaczonych na rysunku planu (dwa fragmenty w południowo wschodniej części terenu), zmianę zagospodarowania terenu warunkuje się stworzeniem warunków do poprawy funkcjonowania istniejących powiązań ekologicznych z otoczeniem;
  - 13) poza obszarem NATURA 2000 nakazuje się wprowadzenie zieleni wysokiej gatunków rodzimych i charakterystycznych dla obszarów przywodnych, z zastrzeżeniem pkt 1.
- 3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**
- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami kubaturowymi; ustalenie nie dotyczy odbudowy/realizacji przyczółka mostowego w miejscu byłego mostu kolejowego;
  - 2) zakazuje się zmiany istniejących układów przyrodniczo-krajobrazowych, z zastrzeżeniem pkt 1 i 4;
  - 3) zakazuje się lokalizacji reklam; ustalenie nie dotyczy oznakowania nawigacyjnego wzdłuż brzegu rzeki oraz nośników informacji turystycznej sytuowanych bezpośrednio przy ścieżce rowerowej (zgodnie z pkt 4) o wysokości do 3,0 m;
  - 4) ustala się ścieżkę rowerową o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu, o minimalnej szerokości 2,0 m, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 10;
  - 5) poza obszarem NATURA 2000 zakazuje się kontynuacji istniejącego i wprowadzenia nowego zagospodarowania tymczasowego.
- 4. Ustalenia zasad parcelacji:**
- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu;
  - 2) ustala się co najmniej publiczny dostęp do terenu;
  - 3) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.
- 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**
- 1) obsługa z terenu D.D.1064.KD.Z (ul. Eskadrowa) i/lub D.D.1072.KD.D;
  - 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.
- 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**
- 1) separatory na kolektorze deszczowym Ø 0,6 m odprowadzającym wody opadowe do rz. Regalicy z terenów: D.D.1061.KD.GP (ul. Eskadrowa) i D.D.1064.KD.Z (ul. Eskadrowa) – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
  - 2) sieć elektroenergetyczna 15 kV i telekomunikacyjna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji poza obszarem Natura 2000;

- 3) dopuszcza się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu wyłącznie poza obszarem Natura 2000.

### **§ 38. Teren elementarny D.D.1032.E**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren położony w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, oznaczonych na rysunku planu, minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 40% 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. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. a, przy czym maksymalna wysokość zabudowy: 7,5 m;
- 4) budynek kryty dachem stromym czterospadowym;
- 5) obiekt do likwidacji oznaczony na rysunku planu;
- 6) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu;
- 2) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa terenu z ul. Leszczynowej drogą dojazdową, poza obszarem planu;
- 2) nie obowiązują wymogi w zakresie lokalizacji miejsc postojowych.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

stacja transformatorowa 110/15 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

### **§ 39. Teren elementarny D.D.1033.U,E**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa (administracja), elektroenergetyczna stacja zasilająca wysokiego napięcia;
- 2) istniejące lokale mieszkalne do adaptacji na cele usług i administracji; dopuszcza się zachowanie funkcji mieszkaniowej wyłącznie jako mieszkania funkcyjne, tj. lokale mieszkalne dla osób związanych z prawidłowym funkcjonowaniem terenu lub obiektu, nie posiadające standardu zabudowy mieszkaniowej i nie powodujące powstania terenów mieszkaniowych.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren położony w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, oznaczonych na rysunku planu, minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) 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) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej.

#### **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) ustala się ochronę zabytku stanowiącego zespół budynków przy ul. Eskadrowej 2 (stacja transformatorowa wysokiego napięcia) ujętego w gminnej ewidencji zabytków i zakwalifikowanego do wpisu do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu; obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 14;

- 4) nakazuje się dostosowanie kompozycji, form nowej zabudowy wolno stojącej oraz zagospodarowania terenu do wymogów wyeksponowania zabytkowego zespołu budynków przy ul. Eskadrowej 2 stanowiącego zamknięcie kompozycyjne widoków od strony ul. Hangarowej, ul. Eskadrowej i ciągu pieszego w terenie elementarnym D.D.1038.U,UC,MW, oznaczone na rysunku planu, poprzez:
  - a) ograniczenie wysokości do 1 kondygnacji nadziemnej,
  - b) krycia budynków dachem płaskim,
  - c) zastosowania nowoczesnych technik i materiałów elewacyjnych o neutralnej kolorystyce (np. szkło, metal);
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% działki budowlanej;
- 6) zakazuje się rozbudowy (dobudowy i nadbudowy) zespołu budynków przy ul. Eskadrowej 2, oznaczonego na rysunku planu;
- 7) w budynkach stanowiących zabytkowy zespół przy ul. Przestrzennej 2 nakazuje się utrzymanie architektonicznej kompozycji obiektu, w tym: gabarytów wysokościowych, formy dachu, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego, kształtów otworów okiennych i drzwiowych oraz symetrycznych podziałów stolarki okiennej w elewacjach frontowych;
- 8) 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;
- 9) w budynkach stanowiących zabytkowy zespół przy ul. Przestrzennej 2 wymianę stolarki okiennej dopuszcza się pod warunkiem utrzymania drobnego podziału płyt okiennych;
- 10) w budynkach stanowiących zabytkowy zespół przy ul. Przestrzennej 2 ustala się ceramiczne pokrycie dachów stromych;
- 11) nowe budynki kryje się dachami płaskimi albo niskimi (o spadku połaci dachowych do 30°);
- 12) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna do 4,5 m;
- 13) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. a, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 14) zakazuje się montażu reklam wbudowanych powyżej okapu dachu oraz na elewacjach budynków stanowiących historyczny zespół budowlany; ustalenie nie dotyczy szyldów, znaków graficznych oraz tablic informacyjnych o powierzchni do 1,5 m<sup>2</sup>;
- 15) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; ustalenie nie dotyczy nośników informacji na temat prowadzonej działalności, o wysokości do 3,0 m i powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 1,5 m<sup>2</sup>.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się podziałów terenu na cele nie związane z elektroenergetyką, dopuszcza się podziały terenu min. ze względów technologicznych;
- 2) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu D.D.1072.KD.D (ul. Eskadrowa) i/lub od ul. Leszczynowej drogą dojazdową poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) elektroenergetyczna stacja zasilająca wysokiego napięcia „Zdroje” zasilana napowietrzną linią elektroenergetyczną 110 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 2) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, i obsługa telekomunikacyjna w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.1061.KD.GP (ul. Eskadrowa), D.D.1072.KD.D(ul. Eskadrowa);
- 3) przepompownia ścieków sanitarnych wraz z rurociągiem tłocznym Ø 90 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 4) odprowadzanie wód opadowych istniejącą kanalizacją deszczową do kanału otwartego i kanału Cegielinka pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów dotyczących wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;
- 5) kolektory deszczowe 2x Ø 1,2 m – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

## **§ 40. Teren elementarny D.D.1034.U**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) nowe obiekty usługowe przeznacza się na cele np. usług turystyki, sportu (w tym obsługi technicznej sportów lotniczych) lub innych usług z nimi związanych;
- 3) dopuszcza się kontynuację dotychczasowej działalności usługowej (w tym stacja paliw) oraz adaptację istniejących obiektów na cele usług z zakresu:
  - a) kultura i wystawiennictwo,
  - b) rozrywka i gastronomia,
  - c) specjalistyczna działalność nieprodukcyjna związana z obsługą turystyki, rekreacji i sportu w sąsiedztwie lotniska sportowego i akwenów żeglownych (np. ośrodek szkoleniowo-sportowy, naprawa i wypożyczalnia sprzętu pływającego lub lotniczego, baza turystyczna),
  - d) warsztaty diagnostyczne lub naprawcze sprzętu lotniczego i sportowych jednostek latających,
  - e) handel artykułami sportowymi (w tym sprzętem i akcesoriami żeglarskimi, wędkarskimi oraz związanymi z lotnictwem) w lokalach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m<sup>2</sup> oraz inny handel detaliczny w lokalach do 400 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - f) obsługa firm i klientów.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 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) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej.

### **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) ustala się dostosowanie zagospodarowania terenu do wymogów uczytelnienia:
  - a) zabytkowego zespołu zabudowy przy ul. Przestrzennej 4 w elewacji od strony terenu D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna),
  - b) wieży kontroli lotniczej w budynku zabytkowym przy ul. Przestrzennej 10 - jako dominanty przestrzennej (w granicach terenu elementarnego D.D.1001.KL,U;
- 4) ustala się dostosowanie kompozycji, form zabudowy oraz zagospodarowania terenu do wymogów ukształtowania:
  - a) harmonijnej pierzei od strony terenu elementarnego D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna),
  - b) harmonijnej pierzei od strony terenu elementarnego D.D.1063.KD.Z (ul. Eskadrowa),
  - c) zamknięcia kompozycyjnego widoku od strony ciągu pieszego w terenie elementarnym D.D.1035.ZP,U,KPD;
- 5) ustala się ochronę zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków i zakwalifikowanych do wpisu do rejestru zabytków: historyczny zespół budowlany przy ul. Przestrzennej 4 (stacja obsługi samochodów) oraz budynek przy ul. Przestrzennej 8 (boczna część hangaru lotniczego przy ul. Przestrzennej 10, oznaczone na rysunku planu; zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 14; w ramach ochrony:
  - a) nakazuje się utrzymanie gabarytów poszczególnych budynków,
  - b) zakazuje się zmiany formy dachu z wysuniętym okapem,
  - c) zakazuje się zmiany kształtu i wymiarów otworów okiennych, likwidacji i wprowadzania nowych otworów okiennych - ustalenie nie dotyczy płaszczyzn wrót garażowych oraz elementów wprowadzonych w okresie powojennym,
  - d) zakazuje się zmiany oryginalnych materiałów elewacyjnych oraz zewnętrznego ocieplenia budynków o elewacjach w fakturze cegły licowej;
- 6) zakazuje się rozbudowy budynku przy ul. Przestrzennej 8-10, dopuszcza się wewnętrzną przebudowę pod warunkiem: nie naruszenia konstrukcji budynku oraz braku konstrukcyjnego

- powiązania nowych elementów z istniejącymi ścianami i stropami (podziały wewnętrzne w technologii wolno stojącej);
- 7) zakazuje się rozbudowy poszczególnych budynków składających się na historyczny zespół budowlany przy ul. Przestrzennej 4 oraz budynku przy ul. Przestrzennej 8; uzupełnienie historycznego zespołu budowlanego przy ul. Przestrzennej 4 nową zabudową oraz zmiany zagospodarowania terenu dopuszcza się pod warunkiem:
    - a) uczytelnienia i kontynuacji kompozycji przestrzennej,
    - b) wyeksponowania elewacji zabytków: budynku przy ul. Przestrzennej 8-10 oraz zespołu budowlanego przy ul. Przestrzennej 4,
    - c) nadania nowym obiektom budowlanym prostych form techniczno-technologicznych, z zastosowaniem nowoczesnych technik i materiałów elewacyjnych o jednolitej lub neutralnej kolorystyce (np. szkło, metal);
  - 8) nakazuje się odtworzenie i utrzymanie frontowych elewacji zabytku przy ul. Przestrzennej 8-10 w fakturze cegły licowej (od strony terenów: D.D.1062.KD.Z i D.D.1034.U), zakazuje się tynkowania, malowania i różnicowania wykończenia części budynku; nakazuje się usunięcie wprowadzonych zmian elewacyjnych lub ich ujednolicenie z pierwotnym wyglądem elewacji budynku;
  - 9) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z pkt 10, przy czym maksymalna wysokość nowej zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna do 6,0 m; dopuszcza się utrzymanie wysokości zabudowy istniejącej przy ul. Przestrzennej 6 - do czasu jej likwidacji;
  - 10) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. a;
  - 11) budynki kryje się dachami płaskimi z okapem 0,80÷1,20 m, dla wiat i zadaszeń dopuszcza się zastosowanie innych form przekrycia z wyłączeniem dachów stromych;
  - 12) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% działki budowlanej;
  - 13) zakazuje się montażu reklam wbudowanych powyżej okapu dachu oraz na elewacjach budynków stanowiących historyczny zespół budowlany przy ul. Przestrzennej 4 oraz budynku przy ul. Przestrzennej 8; ustalenie nie dotyczy szyldów, znaków graficznych umieszczonych zgodnie z kompozycją obiektu i tablic informacyjnych o powierzchni do 1,5 m<sup>2</sup>;
  - 14) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; ustalenie nie dotyczy nośników informacji na temat prowadzonej działalności, o wysokości nie przekraczającej wysokości zabudowy frontowej przy ul. Przestrzennej 4 i powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 6,0 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 3, 4 i 15;
  - 15) nakazuje się utrzymanie wolnej przestrzeni w odległości do 3,0 m od ogrodzenia lotniska (teren elementarny D.D.1001.KL,U), gdzie zabrania się realizacji m.in.: zabudowy kubaturowej, przestrzennych form zagospodarowania terenu, reklam wolno stojących oraz nasadzeń zieleni.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 1200 m<sup>2</sup>;
- 2) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna): 90°; w stosunku do pasa drogowego ulicy D.D.1063.KD.Z zawarty w przedziale: od 70° do 110°;
- 3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 25,0 m;
- 4) nowe działki budowlane wydzielają się pod warunkiem przylegania do ulic publicznych;
- 5) zakazuje się wydzielania jako odrębnych działek terenów pod budynkami - po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku; ustalenie nie dotyczy przypadku, gdy układ istniejącej zabudowy uniemożliwia dokonanie wydzielenia terenu przynależnego - wówczas dopuszcza się parcelację po obrysie budynku pod warunkiem nie pogorszenia warunków funkcjonowania budynku i zabudowy sąsiedniej;
- 6) ustala się dostęp publiczny do ogrodzenia lotniska w odległości 3,0 m od granicy z terenem elementarnym D.D.1001.KL,U, w celu budowy, przebudowy, napraw i remontu instalacji technicznych związanych z funkcjonowaniem lotniska;

- 7) w pasie terenu o szerokości do 5,0 m pomiędzy zabudową przy ul. Przestrzennej 4 a budynkiem przy ul. Przestrzennej 6 (dz. nr 11/4 obr. 4304) dopuszcza się możliwość przejazdu i przejścia oraz budowy nowych, przebudowę, naprawę i remont istniejących instalacji technicznych i sieci uzbrojenia terenu, w celu polepszenia funkcjonowania nowych obiektów usługowych;
- 8) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenów D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna) i/lub D.D.1063.KD.Z (ul. Eskadrowa);
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych zjazdów na teren D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna), chyba, że lokalizacja nowego zjazdu połączona będzie z likwidacją zjazdu istniejącego;
- 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 i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna), D.D.1063.KD.Z (ul. Eskadrowa);
- 2) do czasu realizacji kanalizacji ściekowej w terenach: D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna), D.D.1063.KD.Z (ul. Eskadrowa) pozostawia się istniejące lokalne oczyszczalnie ścieków;
- 3) wbudowana stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 4) sieć elektroenergetyczna oraz telekomunikacyjna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 5) w pasie terenu o szerokości 3,0 m od granicy terenu D.D.1001.KL,U (lotnisko) dopuszcza się prowadzenie niezbędnych instalacji związanych z funkcjonowaniem lotniska (np. nocnego oświetlenia ogrodzenia, telewizji dozorowanej i systemów detekcji ruchu).

### **§ 41. Teren elementarny D.D.1035.ZP,U,KPD**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona o charakterze parkowym z dopuszczeniem wprowadzenia usług plenerowych, przepompownia wód opadowych i drenażowych;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług plenerowych wyłącznie z zakresu:
  - a) rekreacja,
  - b) wystawiennictwo i działalność artystyczna.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) zakazuje się wycinki drzew z wyjątkiem:
  - a) likwidacji stanowisk gatunków niepożądanych,
  - b) cięć sanitarnych,
  - c) niezbędnej wycinki drzewostanu kolidującego z ruchem lotniczym, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. a;
- 2) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 70% powierzchni terenu elementarnego;
- 3) przy urządzeniu zieleni wprowadza się roślinność gatunków rodzimych zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 5;
- 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 zabudowy terenu; ustalenie nie dotyczy form małej architektury i obiektów tymczasowych takich jak np. kioski, wiaty i zadaszenia realizowane na czas trwania imprez plenerowych, o wysokości do 5,5 m – o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 5% powierzchni terenu elementarnego i lokalizowanych poza terenem ciągu pieszego z zastrzeżeniem pkt 4; na obszarze w granicach potencjalnej strefy ochronnej dla widoczności świateł nawigacyjnych dopuszcza się realizacje kubaturowych form małej architektury wyłącznie o charakterze tymczasowym - do czasu zrealizowania pasa startowego PS nr 1 w terenie D.D.1001.KL,U;
- 2) nakazuje się dostosowanie kompozycji zagospodarowania terenu do wymogów ukształtowania:
  - a) harmonijnej panoramy widzianej od strony ulicy D.D.1063.KD.Z (ul. Eskadrowa),



- b) co najmniej dwóch otwarć widokowych połączonych z ciągiem pieszym, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 3) ustala się niezakłócone widoki:
    - a) od strony ciągu pieszego i ścieżki rowerowej (o przebiegu w terenie D.D.1069.KD.L) na sylwetę kościoła parafialnego pw. Niepokalanego Poczęcia NMP w Dąbiu,
    - b) od strony ciągu pieszego o przebiegu w sąsiedztwie terenu elementarnego D.D.1034.U na sylwetę zespołu zabudowy usługowej lokalizowanej na południe od terenu elementarnego D.D.1001.KL,U (lotniska) oraz panoramę Wzgórz Bukowych;
  - 4) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit a; na obszarze w granicach potencjalnej strefy ochronnej dla widoczności świateł nawigacyjnych, oznaczonej na rysunku planu, rygory w zakresie oświetlenia form zagospodarowania terenu nie dotyczą zagospodarowania tymczasowego;
  - 5) zakazuje się lokalizacji reklam z wyjątkiem lokalizacji nie podświetlanych i nie emitujących światła pulsującego reklam i nośników informacji turystycznej o charakterze tymczasowym - na czas trwania imprez plenerowych, o maksymalnej wysokości do 5,5 m i z zastrzeżeniem pkt 6 i 8; na obszarze w granicach potencjalnej strefy ochronnej dla widoczności świateł nawigacyjnych, oznaczonej na rysunku planu, dopuszcza się lokalizacje tych reklam wyłącznie do czasu zrealizowania pasa startowego PS nr 1 w terenie D.D.1001.KL,U;
  - 6) ustala się ciąg pieszy o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu; minimalna szerokość ciągu pieszego 3,5 m;
  - 7) wzdłuż ciągu pieszego dopuszcza się realizację niekubaturowych elementów zagospodarowania terenu na potrzeby plenerowych form rekreacji i wypoczynku oraz działalności wystawienniczej i imprez artystycznych, z zastrzeżeniem pkt 4 i 8;
  - 8) nakazuje się utrzymanie wolnej przestrzeni w odległości do 3,0 m od ogrodzenia lotniska (teren elementarny D.D.1001.KL,U), gdzie zabrania się realizacji m.in.: zabudowy kubaturowej, przestrzennych form zagospodarowania terenu, reklam wolno stojących oraz nasadzeń zieleni.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek budowlanych dla inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 2) ustala się dostęp publiczny do terenu;
- 3) ustala się dostęp publiczny do ogrodzenia lotniska w odległości 3,0 m od granicy z terenem elementarnym D.D.1001.KL,U, w celu budowy, przebudowy, napraw i remontu instalacji technicznych związanych z funkcjonowaniem lotniska;
- 4) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu D.D.1069.KD.L i/lub poprzez nie więcej niż jeden zjazd z terenu D.D.1063.KD.Z;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 oraz przyjmuje się realizację jednego miejsca postojowego niezbędnego dla obsługi przepompowni wód opadowych i drenażowych.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.D.1063.KD.Z (ul. Eskadrowa), D.D.1069.KD.L;
- 2) sieć telekomunikacyjna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub w terenach: D.D.1063.KD.Z (ul. Eskadrowa), D.D.1069.KD.L;
- 3) nakazuje się realizację studni awaryjnej w sąsiedztwie istniejącego hangaru z wieżą lotniczą (teren D.D.1001.KL,U);
- 4) w rejonie zbiegu terenów: D.D.1069.KD.L i D.D.1071.KD.L dopuszcza się lokalizację przepompowni wód opadowych i drenażowych;
- 5) w pasie terenu o szerokości 3,0 m od granicy terenu D.D.1001.KL,U (lotnisko) dopuszcza się prowadzenie niezbędnych instalacji związanych z funkcjonowaniem lotniska (np. nocnego oświetlenia ogrodzenia, telewizji dozorowanej i systemów detekcji ruchu).

## **§ 42. Teren elementarny D.D.1036.ZP**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: zieleń urządzona o charakterze parkowym.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) 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.
- 2) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 80% powierzchni terenu elementarnego;
- 3) ustala się obowiązek nasadzeń drzew i krzewów gatunków rodzimych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 5;
- 4) zakazuje się wycinki drzew z wyjątkiem:
  - a) cięć sanitarnych,
  - b) niezbędnej wycinki drzewostanu kolidującego z ruchem lotniczym.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu;
- 2) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego, w szczególności oświetlenia form zagospodarowania terenu (ciągu pieszego) na obszarze w granicach potencjalnej strefy ochronnej dla widoczności świateł nawigacyjnych, oznaczonej na rysunku planu, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. a;
- 3) ustala się ciąg pieszy o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu; minimalna szerokość ciągu pieszego 3,5 m;
- 4) na obszarze w granicach potencjalnej strefy ochronnej dla widoczności świateł nawigacyjnych, oznaczonej na rysunku planu, zakazuje się lokalizacji reklam;
- 5) poza obszarem w granicach potencjalnej strefy ochronnej dla widoczności świateł nawigacyjnych, oznaczonych na rysunku planu, ogranicza się lokalizację reklam do nie podświetlanych i nie emitujących światła pulsującego reklam wolno stojących i nośników informacji turystycznej wyłącznie o charakterze tymczasowym – do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ust. 1 i pkt 3; maksymalna wysokość tymczasowych reklam wolno stojących i nośników informacji turystycznej: 5,5 m; minimalna odległość pomiędzy reklamami: 150 m.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

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

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu D.D.1069.KD.L;
- 2) do czasu realizacji ulicy w terenie D.D.1069.KD.L obsługa z terenu D.D.1063.KD.Z poprzez teren D.D.1035.ZP,U,KPD;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia terenu.

## **§ 43. Teren elementarny D.D.1037.KPS**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków sanitarnych.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 90% powierzchni terenu elementarnego.

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

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

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

zakazuje się wtórnych podziałów terenu.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu D.D.1071.KD.L;
- 2) ustala się realizację jednego miejsca postojowego do obsługi przepompowni ścieków sanitarnych.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) projektowana przepompownia ścieków sanitarnych;
- 2) sieć telekomunikacyjna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji (w tym w projektowanych ulicach).

## **§ 44. Teren elementarny D.D.1038.U,UC,MW**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz z dopuszczeniem wprowadzenia lokali mieszkalnych (centrum usługowe o znaczeniu ogólnomiejskim i regionalnym z apartamentami mieszkaniowymi);
- 2) nakazuje się wprowadzenie usług z zakresu:
  - a) rozrywka i kultura (m.in. działalność artystyczna),
  - b) wystawiennictwo,
  - c) gastronomia;
- 3) poza usługami wymienionymi w pkt 2 dopuszcza się wprowadzenie usług wyłącznie z zakresu:
  - a) rekreacja,
  - b) usługi hotelowe,
  - c) edukacja (np. ośrodek konferencyjno-szkoleniowy),
  - d) administracja i obsługa biznesu,
  - e) handel detaliczny, w tym w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>,
  - f) obsługa firm i klientów,
  - g) stacja paliw płynnych,z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 4) ogranicza się łączną powierzchnię zabudowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup> do wielkości nie większej niż 50% łącznej powierzchni zabudowy wszystkich obiektów kubaturowych w granicach terenu elementarnego;
- 5) ustala się maksymalny udział powierzchni całkowitej wbudowanych lokali mieszkalnych: 10% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków z wyłączeniem zespołów garażowych;
- 6) do czasu realizacji centrum usługowego zgodnie z ust. 3 pkt 4, dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z organizacją czasowych imprez o charakterze masowym, takich jak np.: imprezy sportowe i rekreacyjne, wiece, zgromadzenia, spektakle artystyczne, koncerty, występy cyrkowe, pokazy, wystawy, targi handlowe, spotkania informacyjno-edukacyjne itp.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 20% powierzchni terenu elementarnego;
- 2) 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) na obszarze w granicach prognozowanego oddziaływania akustycznego lotniska powyżej 55 dB, oznaczonym na rysunku planu, zakazuje się lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 4) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtuje się w sposób przeciwdziałający rozprzestrzenianiu się hałasu od strony lotniska w kierunku terenów usługowo-mieszkaniowych położonych na południe od ul. Hangarowej (poza granicami planu);
- 5) zabudowę realizuje się z zastosowaniem rozwiązań technicznych eliminujących przekroczenie dopuszczalnego poziomu dźwięku w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 6) 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) ustala się dostosowanie kompozycji, form zabudowy oraz zagospodarowania terenu do wymogów ukształtowania:
  - a) harmonijnej pierzei widzianej od strony ulic: D.D.1061.KD.GP (w tym z mostu im. Pionierów Miasta Szczecina), D.D.1063.KD.Z (ul. Eskadrowa), D.D.1070.KD.L i ul. Hangarowa (poza granicami planu),
  - b) harmonijnej panoramy od strony terenu elementarnego D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna) i terenu D.D.1001.KL,U (lotnisko),
  - c) otwarć widokowych na sylwetę Wzgórz Bukowych, w terenach elementarnych: D.D.1001.KL,U, D.D.1035.ZP,U,KPD i D.D.1075.KD.D,
  - d) zamknięcia kompozycyjnego widoków od strony ciągu pieszego (w terenie D.D.1036.ZP i D.D.1038.U,UC,MW) oraz terenu D.D.1063.KD.Z (ul. Eskadrowa), o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni terenu elementarnego;
- 4) zespoły zabudowy realizuje się w oparciu o wspólną i całościową koncepcję skoncentrowanego centrum usługowego, o spójnej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6;
- 5) ustala się ciągi piesze o minimalnej szerokości: 5,0 m, o przybliżonych przebiegach oznaczonych na rysunku planu;
- 6) ustala się lokalizacje co najmniej dwóch placów publicznych (dziedzińce wewnętrzne), o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 7) ciągi piesze i place publiczne realizuje się w formie wewnętrznych przestrzeni publicznych - wydzielonych przestrzennie pasaży handlowo-usługowych i dziedzińców, otwartych lub zadaszonych;
- 8) dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych w formie zespołu apartamentowego pod warunkiem usytuowania zespołu powyżej kondygnacji usługowych i w odległości co najmniej: 50,0 m od terenu D.D.1061.KD.GP (ul. Eskadrowa) oraz co najmniej 120,0 m od terenu D.D.1001.KL,U (lotnisko);
- 9) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z pkt 10 oraz w dostosowaniu do ukształtowania i zakomponowania:
  - a) ciągu widokowego z pasaży handlowo-usługowego,
  - b) zamknąć kompozycyjnych widoków z dziedzińców wewnętrznych,
  - c) dominanty przestrzennej, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu, przy czym maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem dominanty przestrzennej: 4 kondygnacje;
- 10) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28;
- 11) dopuszcza się krycie budynków dachami o innej geometrii niż dachy strome; formy przekryć dachowych dostosowuje się do potrzeb ukształtowania harmonijnej kompozycji przestrzennej całego kompleksu zabudowy w terenach elementarnych: D.D.1038.U,UC,MW, D.D.1039.U,ZP i D.D.1041.US,U;
- 12) forma ośrodka usługowego wkomponowana w sylwetę Wzgórz Bukowych ogladaną od strony terenów: D.D.1001.KL,U (lotnisko) i D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna);
- 13) nową zabudowę realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych;
- 14) realizację nowej zabudowy kubaturowej dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o parametrach zgodnych z ust. 4;
- 15) dopuszcza się lokalizację reklam wyłącznie nie podświetlanych i nie emitujących światła pulsującego pod warunkiem harmonijnego wkomponowania usytuowania i formy reklamy w układ przestrzenny otaczającej zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2 i 10; do czasu realizacji centrum usługowego zgodnie z pkt 4, dopuszcza się lokalizację reklam wyłącznie o charakterze tymczasowym pod warunkiem zachowania minimalnej odległości pomiędzy reklamami wolno stojącymi: 150 m;
- 16) poza obszarem położonym bezpośrednio na podejściu do pasa startowego PS nr 3, oznaczonym na rysunku planu, dopuszcza się lokalizację wbudowanych lub wolno stojących naziemnych

stacji telefonii komórkowej i stacji radiowych oraz wolno stojących masztów antenowych pod warunkiem nie powodowania ograniczeń dla ruchu lotniczego, z zastrzeżeniem pkt 9 i 10.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 3500 m<sup>2</sup>;
- 2) nowe działki budowlane wydziela się pod warunkiem, że przylegają do ulicy;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego jednej z przylegających ulic: D.D.1069.KD.L, D.D.1070.KD.L lub D.D.1071.KD.L, zawarty w przedziale: od 75° do 90°;
- 4) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 70,0 m;
- 5) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów;
- 6) ustala się dostępność co najmniej publiczną do ciągów pieszych i placów publicznych.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu D.D.1069.KD.L i/lub D.D.1070.KD.L i/lub D.D.1071.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 i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.D.1061.KD.GP (ul. Eskadrowa), D.D.1069.KD.L, D.D.1070.KD.L D.D.1071.KD.L i ul. Hangarowej;
- 2) sieć telekomunikacyjna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub projektowanych ulicach;
- 3) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 4) projektowane wbudowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV zasilane linią kablową 15 kV.

### **§ 45. Teren elementarny D.D.1039.U,ZP**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: usługi, zieleni urządzona;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług z zakresu:
  - a) gastronomia,
  - b) rozrywka,
  - c) kultura i wystawiennictwo,
  - d) handel detaliczny w lokalach do 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - e) obsługa firm i klientów.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym na obszarze w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, oznaczonych na rysunku planu, ustala się udział terenu biologicznie czynnego: co najmniej 40%;
- 2) na obszarze w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, oznaczonych na rysunku planu, ogranicza się wycinkę istniejącego drzewostanu wyłącznie do:
  - a) likwidacji stanowisk roślinności gatunków niepożądanych,
  - b) cięć sanitarnych,
  - c) wycinki drzew kolidujących z usytuowaniem budynku lub drogi dojazdowej, pod warunkiem uzupełnienia zieleni istniejącej poprzez nasadzenia drzew lub krzewów gatunków rodzimych poza terenem zabudowy (wyznaczonym na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy) od strony ul. Hangarowej;
- 3) 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) nakazuje się dostosowanie kompozycji i form zabudowy oraz zagospodarowania terenu do wymogów ukształtowania:
  - a) harmonijnych pierzei od strony otaczających ulic: D.D.1061.KD.GP, D.D.1070.KD.L i D.D.1071.KD.L,

- b) harmonijnej pierzei od strony ul. Hangarowej i wiaduktu w ciągu ul. Leszczynowej (poza granicami planu),
  - c) zamknięć kompozycyjnych widoków od strony otaczających ulic oraz od strony trasy tramwajowej i placu publicznego w terenie D.D.1041.US,U, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% działki budowlanej;
  - 4) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z pkt 7, przy czym maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne do 15,0 m;
  - 5) zabudowa w typie zespołu zabudowy zabytkowej przy ul. Eskadrowej 2 albo o formie zharmonizowanej z zespołem zabudowy usługowej w terenie elementarnym D.D.1038.U,UC,MW;
  - 6) forma przekrycia dachów nawiązująca do typu dachów stromych w zespole zabudowy zabytkowej przy ul. Eskadrowej 2 albo dostosowana do kompozycji zespołu zabudowy usługowej w terenie elementarnym D.D.1038.U,UC,MW;
  - 7) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. a;
  - 8) realizację nowej zabudowy kubaturowej dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o parametrach zgodnych z ust. 4;
  - 9) dopuszcza się lokalizację reklam wyłącznie nie podświetlanych i nie emitujących światła pulsującego pod warunkiem harmonijnego wkomponowania usytuowania i formy reklamy w układ przestrzenny otaczającej zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2 i 7; minimalna odległość pomiędzy reklamami wolno stojącymi sytuowanymi wzdłuż ul. Hangarowej (poza granicami planu): 150 m.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 5000 m<sup>2</sup>;
- 2) nowe działki budowlane wydziela się pod warunkiem przylegania co najmniej do ulicy D.D.1071.KD.L;
- 3) ustala się minimalną szerokość działki budowlanej od strony ulicy D.D.1071.KD.L: 67,0 m;
- 4) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy D.D.1071.KD.L: 90°;
- 5) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu D.D.1071.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 i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.D.1061.KD.GP (ul. Eskadrowa), D.D.1070.KD.L, D.D.1071.KD.L i w ul. Hangarowej (poza granicami planu);
- 2) sieć elektroenergetyczna 15 kV i telekomunikacyjna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub projektowanych ulicach.

### **§ 46. Teren elementarny D.D.1040.KS,ZP**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych, autokarów i rowerów przeznaczony do obsługi stadionu sportowego i zieleni urządzona;
- 2) do czasu realizacji parkingów wraz z zielenią urządzoną dopuszcza się tymczasowe wykorzystanie istniejących obiektów na cele usług lub magazynów, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 24.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym na obszarze w odległości do 35,0 m od granicy planu (ul. Hangarowa poza granicami planu) ustala się udział terenu biologicznie czynnego: co najmniej 40%;

- 2) na obszarze w granicach prognozowanego oddziaływania akustycznego lotniska powyżej 55 dB, oznaczonym na rysunku planu, zakazuje się lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 3) zabudowę realizuje się z zastosowaniem rozwiązań technicznych eliminujących przekroczenie dopuszczalnego poziomu dźwięku w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 4) zagospodarowanie terenu kształtuje się w sposób przeciwdziałający rozprzestrzenianiu się hałasu od strony lotniska;
- 5) na obszarze w odległości do 35,0 m od granicy planu (ul. Hangarowa poza granicami planu) ogranicza się wycinkę istniejącego drzewostanu ogranicza się wyłącznie do:
  - a) likwidacji stanowisk roślinności gatunków niepożądanych,
  - b) cięć sanitarnych,
  - c) wycinki drzew kolidujących z usytuowaniem drogi dojazdowej, pod warunkiem uzupełnienia zieleni istniejącej poprzez nasadzenia drzew lub krzewów gatunków rodzimych poza obszarem zabudowy - od strony ul. Hangarowej,
  - d) wycinki drzew o wysokości większej niż dopuszczalna wysokość drzew, wyznaczona zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) zakazuje się nowej zabudowy kubaturowej z wyjątkiem jednego obiektu do obsługi parkingu i toalety publicznej;
- 3) ustala się zamknięcie kompozycyjne widoku od strony ulicy D.D.1069.KD.L w postaci niekubaturowego elementu zagospodarowania terenu (np. obiekt małej architektury, maszt flagowy, reklama wolno stojąca) lub zespołu zieleni, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy po likwidacji istniejącego budynku magazynowego: 2% powierzchni terenu elementarnego;
- 5) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z pkt 7, przy czym maksymalna wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna do 7,5 m;
- 6) budynek kryje się dachem płaskim z możliwością zastosowania innych form przekrycia dachowego w strefach wejściowych; formę przekrycia dachowego dostosowuje się do potrzeb ukształtowania harmonijnego widoku z wysokości korony stadionu sportowego (w terenie elementarnym D.D.1041.US,U);
- 7) nakazuje się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28;
- 8) dopuszcza się lokalizację reklam, w tym jako zamknięcie kompozycyjne zgodnie z pkt 3; maksymalna wysokość reklam wolno stojących: 5,5 m od projektowanego poziomu terenu, z zastrzeżeniem pkt 7; do czasu realizacji w terenie elementarnym D.D.1041.US,U obiektu sportowego z usługami towarzyszącymi o charakterze stałym, dopuszcza się lokalizację reklam wyłącznie o charakterze tymczasowym.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

zakazuje się wtórnych podziałów terenu; ustalenie nie dotyczy korekt podziałów własnościowych i scalania gruntów.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

obsługa z terenu D.D.1069.KD.L i/lub z ul. Hangarowej (poza granicami planu).

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.D.1040.KS,ZP, D.D.1069.KD.L i ul. Hangarowej;
- 2) wody deszczowe odprowadzane z parkingu do kanalizacji deszczowej po podczyszczeniu;
- 3) kanał deszczowy  $\varnothing$  0,3÷0,6 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;

- 3) sieci i przyłącza: wodociągowe, ciepłne, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetyczne oraz telekomunikacyjne – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 4) wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy w nowej lokalizacji.

#### **§ 47. Teren elementarny D.D.1041.US,U,KS**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: obiekt sportowy i usługi towarzyszące (np. stadion sportowy o znaczeniu ogólnomiejskim i regionalnym z niezbędną infrastrukturą usługową), część zaplecza parkingowego do obsługi obiektu sportowego;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług towarzyszących z zakresu:
  - a) kultura i rozrywka (organizacja imprez masowych),
  - b) gastronomia (np. restauracje, kawiarnie, puby, zaplecze bankietowe),
  - c) wystawiennictwo,
  - d) rekreacja (np. park rozrywki, centrum regeneracji i odnowy biologicznej, siłownia, kręgielnia, bilard, ścianki wspinaczkowe),
  - e) działalność edukacyjno-dydaktyczna lub konferencyjno-szkoleniowa, administracja (np. siedziba klubu sportowego, sala kongresowa, sale konferencyjne),
  - f) handel detaliczny w lokalach do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 3) do czasu realizacji obiektu sportowego z usługami towarzyszącymi dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe m.in. związane z organizacją czasowych imprez o charakterze masowym, takich jak np.: imprezy sportowe i rekreacyjne, wiece, zgromadzenia, kongresy, spektakle artystyczne, koncerty, rewie, występy cyrkowe, pokazy filmowe, wystawy, targi handlowe, spotkania informacyjno-edukacyjne, imprezy rozrywkowe i świąteczne, itp.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 20% powierzchni terenu elementarnego, przy czym na obszarze w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, oznaczonych na rysunku planu, i w odległości do 35,0 m od granicy planu (ul. Hangarowa poza granicami planu) ustala się udział terenu biologicznie czynnego: co najmniej 40%;
- 2) na obszarze w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa oraz poza terenem zabudowy (wyznaczonym na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy) wycinkę istniejącego drzewostanu warunkuje się uzupełnieniem zieleni istniejącej poprzez nasadzenia drzew lub krzewów gatunków rodzimych wzdłuż ul. Hangarowej;
- 3) w rejonie placu publicznego nakazuje się wprowadzenie elementów bogatego programu zieleni;
- 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) na obszarze w granicach prognozowanego oddziaływania akustycznego lotniska powyżej 55 dB, oznaczonym na rysunku planu, zakazuje się lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) ustala się dostosowanie kompozycji, form zabudowy oraz zagospodarowania terenu do wymogów ukształtowania:
  - a) harmonijnej pierzei widzianej od strony ulicy D.D.1070.KD.L i ul. Hangarowej (poza granicami planu),
  - b) placu publicznego przed stadionem sportowym i na zakończeniu ciągu pieszego w terenie elementarnym D.D.1038.U,UC,MW,
  - c) dominanty przestrzennej z otwarciem widokowym na plac publiczny (usytuowany pomiędzy stadionem sportowym a zespołem zabudowy centrum usługowego), stanowiącej obiekt stadionu sportowego lub elementu zespołu zabudowy usługowej,
  - d) zamknięcia kompozycyjnego widoku od strony placu publicznego oraz ciągu pieszego, w postaci niekubaturowego elementu zagospodarowania terenu (np. obiekt małej architektury,



- maszt flagowy, reklama wolno stojąca) lub zespołu zieleni wysokiej, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 3) ustala się ciąg pieszy i plac publiczny przed wejściem głównym na stadion (do zespołu obiektów sportowych), o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni terenu elementarnego;
  - 5) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z pkt 6, przy czym maksymalna wysokość zabudowy: 35,0 m n.p.m.;
  - 6) nakazuje się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28;
  - 7) nową zabudowę realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych;
  - 8) w sąsiedztwie parkingów nakazuje się realizację toalety publicznej, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 9) dopuszcza się lokalizację reklam pod warunkiem harmonijnego wkomponowania usytuowania i formy reklamy w układ przestrzenny otaczającej zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2 i 6; do czasu realizacji obiektu sportowego z usługami towarzyszącymi o charakterze stałym ogranicza się lokalizację reklam do nie podświetlanych i nie emitujących światła pulsującego reklam wyłącznie o charakterze tymczasowym, o maksymalnej wysokości: 5,5 m; minimalna odległość pomiędzy reklamami wolno stojącymi sytuowanymi wzdłuż ul. Hangarowej (poza granicami planu): 150 m;
  - 10) dopuszcza się lokalizację stacji telefonii komórkowej i stacji radiowych wyłącznie wbudowanych i pod warunkiem nie powodowania ograniczeń dla ruchu lotniczego, z zastrzeżeniem pkt 2 i 6;
  - 11) nakazuje się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych, autokarów i rowerów na powierzchni co najmniej 2,0 ha.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu; ustalenie nie dotyczy wydzielenia terenu dla zespołu parkingów o powierzchni co najmniej 2,0 ha oraz przepompowni ścieków sanitarnych;
- 2) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu D.D.1070.KD.L i D.D.1069.KD.L;
- 2) do czasu realizacji ulic w terenach D.D.1070.KD.L i D.D.1069.KD.L dopuszcza się utrzymanie obecnego sposobu obsługi terenu;
- 3) w granicach terenu elementarnego nakazuje się realizację części miejsc postojowych dla samochodów osobowych, autokarów i rowerów (których bezpośrednio sąsiedztwo z obiektem sportowym jest niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu), pozostałe miejsca postojowe dla samochodów osobowych, autokarów i rowerów realizuje się w terenach elementarnych: D.D.1040.KS,ZP, D.D.1047.KS,ZP, D.D.1051.KS,ZP.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.D.1069.KD.L D.D.1070.KD.L i ul. Hangarowej (poza granicami planu);
- 2) sieć telekomunikacyjna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub w terenach: D.D.1069.KD.L i D.D.1070.KD.L oraz ulicy Hangarowej (poza granicami planu);
- 3) sieci i przyłącza: wodociągowe, ciepłne, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczne 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 4) projektowane wbudowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV zasilane linią kablową 15 kV;
- 5) wody deszczowe odprowadzane z parkingów do kanalizacji deszczowej po podczyszczeniu;
- 6) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 7) nakazuje się realizację studni awaryjnej w rejonie terenu D.D.1070.KD.L.

## **§ 48. Teren elementarny D.D.1042.KL**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja lotnicza (m.in. korytarz oświetlenia nawigacyjnego);
- 2) do czasu zapotrzebowania terenu na cele komunikacji lotniczej dopuszcza się kontynuację użytkowania terenu istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 4 i 6 oraz zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 24.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się wycinkę wartościowego drzewostanu oraz innych drzew i krzewów ze względu na potrzeby ruchu lotniczego.

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

- 1) zakazuje się realizacji nowej zabudowy kubaturowej o charakterze stałym; lokalizację tymczasowej zabudowy do czasu zapotrzebowania terenu na cele komunikacji lotniczej dopuszcza się wyłącznie w granicach działki budowlanej przy ul. Hangarowej 4, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) dopuszcza się użytkowanie istniejącego obiektu przy ul. Hangarowej 10 do czasu zapotrzebowania terenu na cele komunikacji lotniczej, przy czym zakazuje się przebudowy związanej z powiększeniem kubatury lub wysokości obiektu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10% powierzchni terenu elementarnego;
- 4) nakazuje się dostosowanie zabudowy oraz zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. a, w szczególności:
  - a) oświetlenia terenu i zewnętrznego oświetlenia budynków na obszarze w granicach potencjalnej strefy ochronnej dla widoczności świateł nawigacyjnych, oznaczonej na rysunku planu,
  - b) związanych z realizacją i funkcjonowaniem pasa startowego PS nr 1 (w terenie elementarnym D.D.1001.KL,U),
  - c) związanych z rozbudową lotniska zgodną z ust. 1 pkt 1;
- 5) budynki kryje się dachami płaskimi;
- 6) do czasu zapotrzebowania terenu na cele komunikacji lotniczej ustala się realizację ciągu pieszego o minimalnej szerokości utwardzonej części ciągu: 5,0 m, kontynuowanego w terenach: D.D.1081.KP i D.D.1047.KS,ZP, o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu;
- 7) do czasu zapotrzebowania terenu na cele komunikacji lotniczej nakazuje się utrzymanie wolnej przestrzeni w odległości do 3,0 m od ogrodzenia lotniska (teren elementarny D.D.1001.KL,U), gdzie zabrania się realizacji przestrzennych form zagospodarowania terenu oraz nasadzeń zieleni;
- 8) zakazuje się lokalizacji reklam.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z potrzebami portu lotniczego oraz z realizacją inżynierskich urządzeń sieciowych i obiektów sieciowych;
- 2) do czasu zapotrzebowania terenu na cele komunikacji lotniczej ustala się dostęp publiczny do ogrodzenia lotniska w odległości 3,0 m od granicy z terenem elementarnym D.D.1001.KL,U, w celu budowy, przebudowy, napraw i remontu instalacji technicznych związanych z funkcjonowaniem lotniska;
- 3) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu D.D.1001.KL,U;
- 2) do czasu zapotrzebowania terenu na cele komunikacji lotniczej dopuszcza się obsługę z terenu D.D.1073.KD.D i/lub z terenu D.D.1065.KD.Z poprzez teren D.D.1046.U,P,MN i/lub z ul. Hangarowej (poza granicami planu) poprzez teren D.D.1046.U,P,MN i/lub z terenu D.D.1068.KD.L poprzez teren D.D.1047.KS,ZP; obsługa tymczasowego ciągu pieszego, o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu, jest możliwa także z terenu D.D.1073.KD.D poprzez teren D.D.1081.KP.

## **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną i obsługa telekomunikacyjna w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w terenie D.D.1001.KL,U;
- 2) odprowadzanie wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie D.D.1042.KL;
- 3) kanał deszczowy Ø 1,4 m wraz z pasem technicznym oznaczonym na rysunku planu - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 4) projektowany kolektor deszczowy - wraz z pasem technicznym oznaczonym na rysunku planu - ułożony po trasie istniejącego rowu melioracyjnego odprowadzający wody deszczowe do rzeki Płoni;
- 5) do czasu zapotrzebowania terenu na cele komunikacji lotniczej, w pasie terenu o szerokości 3,0 m od granicy terenu D.D.1001.KL,U (lotnisko) dopuszcza się prowadzenie niezbędnych instalacji związanych z funkcjonowaniem lotniska (np. nocnego oświetlenia ogrodzenia, telewizji dozorowanej i systemów detekcji ruchu).

## **§ 49. Teren elementarny D.D.1043.U**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, istniejące magazyny;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług z zakresu:
  - a) rozrywka i kultura,
  - b) wystawiennictwo,
  - c) sport i rekreacja,
  - d) gastronomia,
  - e) usługi hotelowe,
  - f) administracja i obsługa biznesu,
  - g) handel detaliczny lub hurtowy w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m<sup>2</sup>,z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 2) na obszarze w granicach prognozowanego oddziaływania akustycznego lotniska powyżej 55 dB, oznaczonym na rysunku planu, zakazuje się lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 3) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtuje się w sposób przeciwdziałający rozprzestrzenianiu się hałasu od strony lotniska;
- 4) zabudowę realizuje się z zastosowaniem rozwiązań technicznych eliminujących przekroczenie dopuszczalnego poziomu dźwięku w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 5) wycinkę istniejącego drzewostanu ogranicza się do:
  - a) likwidacji stanowisk roślinności gatunków niepożądanych,
  - b) cięć sanitarnych,
  - c) wycinki drzew kolidujących z usytuowaniem drogi dojazdowej,
  - d) wycinki drzew o wysokości większej niż dopuszczalna wysokość drzew, wyznaczona zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) ustala się dostosowanie kompozycji, form zabudowy oraz zagospodarowania terenu do wymogów ukształtowania:
  - a) harmonijnej pierzei widzianej od strony ulicy D.D.1069.KD.L,
  - b) harmonijnej panoramy od strony terenu elementarnego D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna) i terenu lotniska,
  - c) otwarcie widokowych na sylwetę Wzgórz Bukowych, w terenach elementarnych: D.D.1001.KL,U, D.D.1035.ZP,U,KPD i D.D.1075.KD.D;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;

- 4) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z pkt 6, przy czym maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje;
- 5) dopuszcza się krycie budynków dachami o innej geometrii niż dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 3; formy przekryć dachowych dostosowuje się do potrzeb ukształtowania harmonijnego widoku z wysokości korony stadionu sportowego (w terenie elementarnym D.D.1041.US,U);
- 6) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28;
- 7) poza pasem terenu w odległości do 35,0 m od granicy planu (ul. Hangarowa poza granicami planu) dopuszcza się lokalizacje reklam z zastrzeżeniem pkt 6; maksymalna wysokość reklam wolno stojących: 5,5 m.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 1200 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się wydzielenie nowej działki budowlanej nie przylegającej do drogi publicznej, z dostępem bezpośrednim lub pośrednim do ul. Hangarowej (poza granicami planu) poprzez teren elementarny D.D.1044.U,UC,ZP;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ul. Hangarowej (poza granicami planu) zawarty w przedziale: od 45° do 90°;
- 4) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 30,0 m;
- 5) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa terenu z ul. Hangarowej (poza granicami planu), dopuszcza się obsługę poprzez teren elementarny D.D.1044.U,UC,ZP;
- 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 i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w ul. Hangarowej;
- 2) kanał deszczowy Ø 0,3÷0,6 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 3) sieci i przyłącza: wodociągowe, ciepłne, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczne oraz telekomunikacyjne – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji.

### **§ 50. Teren elementarny D.D.1044.U,UC,ZP**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, zieleń urządzone;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług z zakresu:
  - a) rozrywka i kultura,
  - b) wystawiennictwo,
  - c) sport i rekreacja,
  - d) gastronomia,
  - e) usługi hotelowe,
  - f) administracja i obsługa biznesu,
  - g) handel detaliczny i hurtowy,
 z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup> lub jednego obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) na części terenu przylegającej do terenu elementarnego D.D.1073.KD.D lub/i D.D.1045.KND dopuszcza się lokalizację obiektów produkcyjnych i magazynów;
- 5) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe m.in. związane z organizacją czasowych imprez o charakterze masowym, takich jak np.: imprezy sportowe i rekreacyjne, wiece, zgromadzenia,

spektakle artystyczne, koncerty, występy cyrkowe, pokazy, wystawy, targi handlowe, spotkania informacyjno-edukacyjne itp.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 2) na obszarze w granicach prognozowanego oddziaływania akustycznego lotniska powyżej 55 dB, oznaczonym na rysunku planu, zakazuje się lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 3) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtuje się w sposób przeciwdziałający rozprzestrzenianiu się hałasu od strony lotniska w kierunku terenów usługowo-mieszkaniowych położonych na południe od ul. Hangarowej (poza granicami planu), m.in. poprzez ukształtowanie z budynków i zwartej zieleni ciągłej bariery akustycznej;
- 4) zabudowę realizuje się z zastosowaniem rozwiązań technicznych eliminujących przekroczenie dopuszczalnego poziomu dźwięku w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
- 5) w odległości nie mniejszej niż 12,0 m od ul. Hangarowej ustala się zachowanie oraz uzupełnienie drzew i krzewów gatunków rodzimych; zakaz wycinki drzew i krzewów z wyjątkiem: cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych, wycinki drzew i krzewów gatunków niepożądanych oraz niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową ulic.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) ustala się dostosowanie kompozycji, form zabudowy oraz zagospodarowania terenu do wymogów ukształtowania:
  - a) harmonijnej panoramy od strony terenu elementarnego D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna) i terenu lotniska,
  - b) otwarć widokowych na sylwetę Wzgórz Bukowych, w terenach elementarnych: D.D.1001.KL,U, D.D.1035.ZP,U,KPD i D.D.1075.KD.D, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z pkt 5, przy czym maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje;
- 5) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. a;
- 6) dopuszcza się krycie budynków dachami o innej geometrii niż dachy strome, zgodnie z pkt 2;
- 7) realizację nowej zabudowy kubaturowej dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o parametrach zgodnych z ust. 4, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 8) dopuszcza się lokalizację reklam z zastrzeżeniem pkt 2 i 5; maksymalna wysokość reklam wolno stojących: 5,5 m od projektowanego poziomu terenu; minimalna odległość pomiędzy reklamami wolno stojącymi sytuowanymi wzdłuż ul. Hangarowej (poza granicami planu): 150 m;
- 9) wyznacza się obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa na terenie stanowiącym co najmniej połowę powierzchni parkingu naziemnego lub zespołu parkingów – w przypadku gdy powierzchnia parkingu lub łączna powierzchnia zespołu parkingów przekracza 6000 m<sup>2</sup>, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu; w granicach obszaru zakazuje się zabudowy obiektami kubaturowymi, realizacji infrastruktury technicznej (z wyjątkiem odwodnienia terenu) oraz nasadzeń zieleni wysokiej.

## **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 10000 m<sup>2</sup>; ustalenie nie dotyczy działki wydzielanej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu elementarnego D.D.1073.KD.D;
- 2) nowe działki budowlane wydzielają się pod warunkiem, że przylegają do ulicy;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ul. Hangarowej (poza granicami planu) zawarty w przedziale: od 70° do 90°;
- 4) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 150,0 m; ustalenie nie dotyczy działki wydzielanej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu elementarnego D.D.1073.KD.D;

5) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu D.D.1073.KD.D i/lub ul. Hangarowej (poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się obsługę terenu elementarnego D.D.1043.U;
- 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 i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie D.D.1073.KD.D i ul. Hangarowej;
- 2) kanał deszczowy  $\varnothing 0,3\div 0,6$  m – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 3) przyłącza: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetyczne doprowadzone z terenu D.D.1043.U – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 4) sieć elektroenergetyczna 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 5) elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 6) dopuszcza się pozostawienie istniejącego przyłącza elektroenergetycznego 0,4 kV od ul. Hangarowej do terenu D.D.1045.KND z dopuszczeniem przebudowy w teren D.D.1073.KD.D;
- 7) dopuszcza się lokalizację wolno stojącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV, zasilanej linią kablową 15 kV;

### **§ 51. Teren elementarny D.D.1045.KND**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: oczyszczalnia wód opadowych.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni terenu elementarnego;
- 2) nakazuje się wprowadzenie zieleni izolacyjnej na działce budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 3) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów i zagospodarowania terenu, z wyjątkiem niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania oczyszczalni wód opadowych oraz związanych z jej przebudową, rozbudową lub remontem; maksymalna wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna do 4,5 m;
- 4) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. a;
- 5) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu;
- 2) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu D.P.1073.KD.D;
- 2) obowiązuje lokalizacja co najmniej jednego miejsca postojowego.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) piaskownik sześciokomorowy na kolektorze kanalizacji deszczowej służący do podczyszczania wód opadowych przed odprowadzeniem do rzeki Płoni – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 2) dopuszcza się lokalizację słupów oświetleniowych z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 4.

## **§ 52. Teren elementarny D.D.1046.U,P,MN**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynów, z dopuszczeniem istniejących lokali mieszkalnych;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług wyłącznie z zakresu:
  - a) nieuciążliwe rzemiosło usługowe i artystyczne,
  - b) nieuciążliwa działalność usługowo-produkcyjna,
  - c) administracja i obsługa biznesu,
  - d) handel detaliczny lub hurtowy w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m<sup>2</sup>,
  - e) obsługa firm i klientów;
- 3) zakaz realizacji nowych budynków mieszkaniowych i lokali mieszkalnych;
- 4) dopuszcza się przebudowę i adaptację istniejących lokali mieszkalnych na cele usługowe, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3 i 4.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtuje się w sposób przeciwdziałający rozprzestrzenianiu się hałasu od strony lotniska;
- 3) nową zabudowę i przebudowę istniejącej na cele usługowe realizuje się z zastosowaniem rozwiązań technicznych eliminujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów dźwięku i wibracji w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 4) przebudowę istniejących budynków mieszkaniowych w celu poprawy ich funkcjonowania realizuje się pod warunkiem:
  - a) nie powiększania ilości mieszkań,
  - b) zastosowania rozwiązań technicznych powodujących nie przekroczenie wewnątrz lokali mieszkalnych dopuszczalnych poziomów: dźwięku i wibracji.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) ustala się dostosowanie form zabudowy oraz zagospodarowania terenu do wymogów ukształtowania harmonijnej pierzei ulicy D.D.1065.KD.Z (ul. Gryfińska) i ul. Hangarowej (poza granicami planu);
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z pkt 6, przy czym maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje nadziemne do 12,5 m n.p.m.;
- 5) dopuszcza się krycie budynków dachami stromymi lub dachami o innej geometrii niż dachy strome;
- 6) nakazuje się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. a, w szczególności oświetlenia terenu i zewnętrznego oświetlenia budynków (w tym na obszarze w granicach potencjalnej strefy ochronnej dla widoczności świateł nawigacyjnych oznaczonej na rysunku planu); do czasu zrealizowania pasa startowego PS nr 1 w terenie D.D.1001.KL,U ustalenie nie dotyczy istniejących rozwiązań w zakresie oświetlenia terenu i zewnętrznego oświetlenia budynków oraz istniejącego zagospodarowania tymczasowego;
- 7) na obszarze w granicach potencjalnej strefy ochronnej dla widoczności świateł nawigacyjnych, oznaczonej na rysunku planu, zakazuje się lokalizacji reklam;
- 8) poza obszarem w granicach strefy ochronnej dla widoczności świateł nawigacyjnych, oznaczonych na rysunku planu, dopuszcza się lokalizację reklam nie podświetlanych i nie emitujących światła pulsującego, z zastrzeżeniem pkt 6; maksymalna wysokość reklam wolno stojących: 5,5 m;
- 9) poza obszarem zabudowy, wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się użytkowanie istniejących obiektów do czasu zapotrzebowania terenu D.D.1042.KL na cele

komunikacji lotniczej, przy czym zakazuje się przebudowy związanej z powiększeniem kubatury lub wysokości obiektu;

- 10) poza obszarem zabudowy, wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zakazuje się realizacji nowej zabudowy kubaturowej o charakterze stałym; dopuszcza się lokalizację tymczasowej zabudowy do czasu zapotrzebowania terenu elementarnego D.D.1042.KL na cele komunikacji lotniczej, z zastrzeżeniem pkt 6.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych nie przylegających frontem do ulicy;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy D.D.1065.KD.Z (ul. Gryfińskiej) i pasa drogowego ul. Hangarowej (poza granicami planu) zawarty w przedziale: od 65° do 90°;
- 4) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 22,0 m;
- 5) w pasie terenu w odległości do 4,0 m od północno wschodniej granicy terenu D.D.1049.KPS (przepompownia ścieków sanitarnych) umożliwia się przejazd i przejście z terenu elementarnego D.D.1065.KD.Z do istniejącej działki drogowej komunikującej posesję przy ul. Hangarowej: 1A, 2, 4, 6 i przy ul. Gryfińskiej: 33, 33A oraz budowę nowych, przebudowę, naprawę i remont istniejących instalacji technicznych i sieci uzbrojenia terenu;
- 6) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu D.D.1068.KD.L i/lub D.D.1073.KD.D i/lub ul. Hangarowej (poza granicami planu); dopuszcza się obsługę terenu D.D.1049.KPS z terenu D.D.1065.KD.Z poprzez zjazd istniejący w terenie D.D.1046.U,P,MN;
- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejących połączeń z ulicą D.D.1065.KD.Z o ile nie ma innej możliwości obsługi istniejących działek;
- 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 i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.D.1065.KD.Z (ul. Gryfińska), D.D.1068.KD.L, D.D.1073.KD.D i ul. Hangarowej;
- 2) kanał deszczowy Ø 1,4 m wraz z pasem technicznym oznaczonym na rysunku planu - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 3) sieci i przyłącza: wodociągowe, gazowe, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczne oraz telekomunikacyjne – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV.

### **§ 53. Teren elementarny D.D.1047.KS,ZP**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych, autokarów i rowerów przeznaczony do obsługi stadionu sportowego oraz zieleń urządzona z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 7.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 25% powierzchni terenu elementarnego;
- 2) 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) przy zagospodarowaniu terenu zielenią niską stosuje się roślinność gatunków rodzimych, zakazuje się stosowania gatunków niepożądanych roślin.

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

- 1) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej z wyjątkiem jednego obiektu do obsługi parkingu i toalety publicznej oraz tymczasowej zabudowy w granicach działki budowlanej przy ul. Hangarowej 4, z zastrzeżeniem pkt 6;



- 4) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z pkt 6, przy czym maksymalna wysokość obiektu do obsługi parkingu i toalety publicznej: jedna kondygnacja nadziemna do 4,5 m;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% terenu elementarnego;
- 6) nakazuje się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. a, w szczególności:
  - a) oświetlenia terenu i zewnętrznego oświetlenia budynków (w tym na obszarze w granicach potencjalnej strefy ochronnej dla widoczności świateł nawigacyjnych, oznaczonej na rysunku planu),
  - b) związanych z realizacją i funkcjonowaniem pasa startowego PS nr 1 (w terenie elementarnym D.D.1001.KL,U);
- 7) budynki kryje się dachami płaskimi;
- 8) do czasu zapotrzebowania terenu elementarnego D.D.1042.KL na cele komunikacji lotniczej ustala się realizację ciągu pieszego o minimalnej szerokości utwardzonej części ciągu: 5,0 m, kontynuowanego w terenach: D.D.1042.KL i D.D.1081.KP, o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu;
- 9) nakazuje się utrzymanie wolnej przestrzeni w odległości do 3,0 m od ogrodzenia lotniska (tereny elementarne D.D.1001.KL,U i D.D.1042.KL), gdzie zabrania się realizacji m.in. przestrzennych form zagospodarowania terenu oraz nasadzeń zieleni;
- 10) zakazuje się lokalizacji reklam z wyjątkiem nie podświetlanych i nie emitujących światła pulsującego: reklam wbudowanych o wysokości nie przekraczającej wysokości zabudowy i reklam tymczasowych o maksymalnej wysokości 5,5 m - do czasu zrealizowania pasa startowego PS nr 1 w terenie D.D.1001.KL,U.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z realizacją sieci infrastruktury technicznej lub inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 2) ustala się dostęp publiczny do ogrodzenia lotniska w odległości 3,0 m od granicy z terenami elementarnymi: D.D.1001.KL,U i D.D.1042.KL, w celu budowy, przebudowy, napraw i remontu instalacji technicznych związanych z funkcjonowaniem lotniska;
- 3) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu D.D.1068.KD.L;
- 2) dopuszcza się utrzymanie połączeń istniejących działek przy ul. Hangarowej i ul. Gryfińskiej z ulicą D.D.1065.KD.L (ul. Gryfińska) poprzez tereny elementarne: D.D.1081.KP i D.D.1046.U,P,MN - o ile nie ma innej możliwości ich obsługi;

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w terenie D.D.1068.KD.L;
- 2) wody deszczowe odprowadzane z parkingu do kanalizacji deszczowej po podczyszczeniu;
- 3) dopuszcza się skanalizowanie istniejącego rowu melioracyjnego;
- 4) na części terenu projektowany kolektor deszczowy - wraz z pasem technicznym oznaczonym na rysunku planu - ułożony po trasie istniejącego rowu melioracyjnego odprowadzający wody deszczowe do rzeki Płoni;
- 5) realizację oświetlenia terenu warunkuje się zgodnością z ust. 3 pkt 6;
- 6) w pasie terenu o szerokości 3,0 m od granicy z terenami: D.D.1001.KL,U i D.D.1042.KL (lotnisko) dopuszcza się prowadzenie niezbędnych instalacji związanych z funkcjonowaniem lotniska (np. nocnego oświetlenia ogrodzenia, telewizji dozorowanej i systemów detekcji ruchu).

### **§ 54. Teren elementarny D.D.1048.ZP**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: zieleni urządzona.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni terenu elementarnego;
- 2) 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) przy zagospodarowaniu terenu zielenią niską i średniowysoką stosuje się roślinność gatunków rodzimych, zakazuje się stosowania gatunków niepożądanych roślin.

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

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej oraz nasadzeń zieleni wysokiej;
- 2) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. a;
- 3) nakazuje się utrzymanie wolnej przestrzeni w odległości do 3,0 m od ogrodzenia lotniska (teren elementarny D.D.1001.KL,U), gdzie zabrania się realizacji m.in. nasadzeń zieleni;
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam i nośników informacji turystycznej.

## **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu;
- 2) ustala się dostęp publiczny do ogrodzenia lotniska w odległości 3,0 m od granicy z terenem elementarnym D.D.1001.KL,U, w celu budowy, przebudowy, napraw i remontu instalacji technicznych związanych z funkcjonowaniem lotniska;
- 3) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

## **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu D.D.1068.KD.L;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

## **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) dopuszcza się zachowanie albo skanalizowanie istniejącego rowu melioracyjnego;
- 2) w pasie terenu o szerokości 3,0 m od granicy terenu D.D.1001.KL,U (lotnisko) dopuszcza się prowadzenie niezbędnych instalacji związanych z funkcjonowaniem lotniska (np. nocnego oświetlenia ogrodzenia, telewizji dozorowanej i systemów detekcji ruchu).

## **§ 55. Teren elementarny D.D.1049.KPS**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków sanitarnych.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 90% powierzchni terenu elementarnego.

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

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

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

zakazuje się wtórnych podziałów terenu.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu D.D.1065.KD.Z (ul. Gryfińska) poprzez teren elementarny D.D.1046.U,P,MN (pas terenu o szerokości 4,0 m wzdłuż północno-wschodniej granicy terenu D.D.1049.KPS);
- 2) dopuszcza się realizację jednego miejsca postojowego do obsługi przepompowni ścieków sanitarnych.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

przepompownia ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

## **§ 56. Teren elementarny D.D.1050.U,ZP**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa i zieleń urządzona;

- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych z zielenią towarzyszącą, o zakresie usług ograniczonym do:
  - a) rekreacja i rozrywka (np. park rozrywki dla dzieci, minigolf),
  - b) kultura i wystawiennictwo,
  - c) gastronomia,
  - d) usługi hotelowe,
  - e) specjalistyczna działalność nieprodukcyjna związana z lotnictwem lub z obsługą rekreacji i turystyki krajoznawczej (w tym modelarstwo lotnicze),
  - f) administracja i obsługa biznesu,
  - g) działalność edukacyjno-dydaktyczna (np. nauka jazdy, nauka gry w golfa),
  - h) handel detaliczny w lokalach do 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - i) obsługa firm i klientów;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z organizacją i obsługą czasowych imprez o charakterze masowym, takich jak np.: imprezy sportowe i rekreacyjne, wiece, zgromadzenia, spektakle artystyczne, koncerty, występy cyrkowe, pokazy, wystawy, targi handlowe, spotkania informacyjno-edukacyjne itp.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 50% 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 zagospodarowaniu terenu zielenią niską i średniowysoką stosuje się roślinność gatunków rodzimych, zakazuje się stosowania gatunków niepożądanych roślin;
- 4) zabudowę realizuje się z zastosowaniem rozwiązań technicznych eliminujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów dźwięku i wibracji w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

## **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) maksymalna wysokość zabudowy o charakterze stałym: 3 kondygnacje nadziemne do 12,5 m n.p.m.; maksymalna wysokość obiektów tymczasowych: jedna kondygnacja nadziemna do 4,5 m;
- 4) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z pkt 5, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 5) nakazuje się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. a;
- 6) dopuszcza się lokalizację wyłącznie reklam nie podświetlanych i nie emitujących światła pulsującego o wysokości do 4,5 m, z zastrzeżeniem pkt 5.

## **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 5000 m<sup>2</sup>;
- 2) nowe działki budowlane wydzielają się pod warunkiem, że przylegają do ulicy D.D.1068.KD.L;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy D.D.1068.KD.L zawarty w przedziale: od 75° do 90°;
- 4) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 38,0 m;
- 5) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

## **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu D.D.1068.KD.L; dopuszcza się obsługę poprzez teren elementarny D.D.1051.KS,ZP;
- 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 i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna), D.D.1068.KD.L;
- 2) dopuszcza się lokalizację słupów oświetleniowych z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 8;

- 3) rurowciąg tłoczny wód opadowych i drenażowych Ø 300 mm - z dopuszczeniem likwidacji;
- 4) sieć elektroenergetyczna 0,4 kV – do likwidacji w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu lub do przebudowy w terenach: D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna), D.D.1065.KD.Z (ul. Gryfińska) i D.D.1068.KD.L;
- 5) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych do istniejących rowów melioracyjnych;
- 6) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej zmianę zagospodarowania terenu oraz realizację inwestycji warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń w funkcjonowaniu istniejącego systemu rowów melioracyjnych (nie pogarszaniem warunków gruntowo-wodnych poza terenem inwestycji).

## **§ 57. Teren elementarny D.D.1051.KS,ZP**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: parkingi dla samochodów osobowych, autokarów i rowerów - przeznaczone do obsługi stadionu sportowego i zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów przeznaczonych dla obsługi terenu D.D.1052.US,ZP;
- 3) do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z pkt 1 dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu na cele: rekreacji, sportu, parkingu dla samochodów osobowych i/lub autokarów oraz organizacji i obsługi czasowych imprez o charakterze masowym, takich jak np.: imprezy sportowe i rekreacyjne, wiecze, zgromadzenia, spektakle artystyczne, koncerty, występy cyrkowe, pokazy, wystawy, targi handlowe, spotkania informacyjno-edukacyjne itp.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 25% powierzchni terenu elementarnego;
- 2) 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 zagospodarowaniu terenu zielenią niską i średniowysoką stosuje się roślinność gatunków rodzimych, zakazuje się stosowania gatunków niepożądanych roślin.

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

- 1) zakazuje się zabudowy kubaturowej o charakterze stałym z wyjątkiem dwóch obiektów do obsługi parkingów i toalety publicznej;
- 2) zabudowę i zagospodarowanie terenu (w tym tymczasowe zagospodarowanie terenu dopuszczone w ust.1 pkt 4) dostosowuje się do wymagań ekspozycji z ul. Przestrzennej (teren D.D.1062.KD.Z) dominanty przestrzennej - wieży kościoła parafialnego w Dąbiu pw. Niepokalanego Poczęcia NMP (poza granicami planu), z zastrzeżeniem pkt 8;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 5% powierzchni terenu elementarnego;
- 5) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z pkt 6, przy czym maksymalna wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna do 5,5 m;
- 6) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. a;
- 7) poza obszarem zabudowy (wyznaczonym na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 8) na obszarze zabudowy dopuszcza się lokalizacje reklam wyłącznie nie podświetlanych i nie emitujących światła pulsującego oraz o wysokości do 4,5 m - w przypadku reklam wolno stojących, pod warunkiem nie przesłaniania widoku z terenu D.D.1062.KD.Z (wzdłuż osi ul. Przestrzennej) na wieżę kościoła parafialnego pw. Niepokalanego Poczęcia NMP w Dąbiu, oznaczonego na rysunku planu.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu; ustalenie nie dotyczy wydzielenia dojazdów do działek budowlanych w terenie elementarnym D.D.1050.U,ZP;
- 2) ustala się dostęp co najmniej publiczny do terenu;
- 3) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

obsługa z terenów D.D.1067.KD.L i/lub D.D.1068.KD.L.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.D.1067.KD.L, D.D.1068.KD.L i D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna);
- 2) wody deszczowe odprowadzane z parkingu do kanalizacji deszczowej po podczyszczeniu; do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie podczyszczonych wód deszczowych do istniejących rowów melioracyjnych;
- 3) sieć elektroenergetyczna 0,4 kV – do likwidacji w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu lub do przebudowy w terenach: D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna), D.D.1065.KD.Z (ul. Gryfińska) i D.D.1068.KD.L;
- 4) rurociąg tłoczny wód opadowych i drenażowych Ø 300 mm - z dopuszczeniem likwidacji;
- 5) dopuszcza się lokalizację wolno stojącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV, zasilanej linią kablową 15 kV;
- 6) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych do istniejących rowów melioracyjnych, przy czym odprowadzenie wód deszczowych z parkingu warunkuje się ich podczyszczeniem;
- 7) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej zmianę zagospodarowania terenu oraz realizację inwestycji warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń w funkcjonowaniu istniejącego systemu rowów melioracyjnych (nie pogorszeniem warunków gruntowo-wodnych poza terenem inwestycji);
- 8) dopuszcza się lokalizację słupów oświetleniowych z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 6.

## **§ 58. Teren elementarny D.D.1052.US,ZP**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: obiekty sportu i rekreacji oraz zieleń urządzona o charakterze parkowym (boiska piłkarskie z zapleczem socjalnym, w tym boiska treningowe do obsługi stadionu sportowego w terenie elementarnym D.D.1041.US,U);
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług uzupełniających z zakresu:
  - a) kultura i wystawiennictwo,
  - b) gastronomia,
  - c) działalność edukacyjno-dydaktyczna związana ze sportem (np. ośrodek szkoleniowy).

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni terenu elementarnego;
- 2) 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) 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) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) zabudowę i zagospodarowanie terenu dostosowuje się do wymagań:
  - a) harmonijnej pierzei ul. Przestrzennej (teren D.D.1062.KD.Z),
  - b) ukształtowania harmonijnej pierzei ul. Lotniczej (teren D.D.1066.KD.Z),
  - c) ekspozycji z ul. Przestrzennej (teren D.D.1062.KD.Z) dominanty przestrzennej - wieży kościoła parafialnego w Dąbiu pw. Niepokalanego Poczęcia NMP (poza granicami planu),
  - d) ukształtowania zamknięcia kompozycyjnego widoków od strony: ul. Anieli Krzywoń (poza granicami planu) i od strony ul. Lotniczej (teren D.D.1066.KD.Z);
- 4) maksymalna wysokość zabudowy o charakterze stałym: 4 kondygnacje nadziemne do 16,5 m n.p.m.; maksymalna wysokość obiektów tymczasowych: jedna kondygnacja nadziemna do 7,5 m;
- 5) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z pkt 6, z zastrzeżeniem pkt 4;

- 6) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. a;
- 7) dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących o wysokości do 5,0 m pod warunkiem nie przesłaniania widoku z terenu D.D.1062.KD.Z (wzdłuż osi ul. Przestrzennej) na wieżę kościoła parafialnego pw. Niepokalanego Poczęcia NMP w Dąbiu, oznaczonego na rysunku planu; ustalenie nie dotyczy reklam o charakterze tymczasowym mocowanych na terenowych urządzeniach rekreacyjno-sportowych, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 8) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów w granicach terenu elementarnego D.D.1051.KS,ZP.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) nowe działki budowlane wydziela się pod warunkiem, że przylegają frontem do terenu elementarnego D.D.1066.KD.Z (ul. Lotniczej) lub terenu elementarnego D.D.1067.KD.L;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego terenu D.D.1066.KD.Z lub D.D.1067.KD.L, zawarty w przedziale: od 80° do 90°;
- 4) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 100,0 m;
- 5) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu D.D.1067.KD.L; dopuszcza się jedno połączenie z terenem D.D.1066.KD.Z;
- 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 i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna), D.D.1066.KD.Z, D.D.1067.KD.L;
- 2) rurociąg tłoczny wód opadowych i drenażowych Ø 300 mm - z dopuszczeniem likwidacji;
- 3) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych do istniejących rowów melioracyjnych;
- 4) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej zmianę zagospodarowania terenu oraz realizację inwestycji warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń w funkcjonowaniu istniejącego systemu rowów melioracyjnych (nie pogarszaniem warunków gruntowo-wodnych poza terenem inwestycji);
- 5) dopuszcza się lokalizację słupów oświetleniowych z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 6.

### **§ 59. Teren elementarny D.D.1053.U,ZP**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa i zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług wyłącznie z zakresu:
  - a) nieuciążliwe rzemiosło usługowe i artystyczne,
  - c) usługi hotelowe,
  - d) administracja i obsługa biznesu,
  - e) handel detaliczny lub hurtowy w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m<sup>2</sup>,
  - f) obsługa firm i klientów;
- 3) zakaz realizacji nowych budynków mieszkaniowych i lokali mieszkalnych;
- 4) dopuszcza się przebudowę i adaptację istniejącego lokalu mieszkalnego przy ul. Gryfińskiej 17A na cele usługowe, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3 i 4.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtuje się w sposób przeciwdziałający rozprzestrzenianiu się hałasu od strony lotniska (teren D.D.1001.KL,U), korytarza nalotów oraz boisk piłkarskich (teren D.D.1052.US,ZP);
- 3) nową zabudowę i przebudowę istniejącej na cele usługowe realizuje się z zastosowaniem rozwiązań technicznych eliminujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów dźwięku i wibracji w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

- 4) przebudowę istniejącego budynku mieszkaniowego w celu poprawy jego funkcjonowania realizuje się pod warunkiem:
  - a) nie powiększania ilości mieszkań,
  - b) zastosowania rozwiązań technicznych powodujących nie przekroczenie wewnątrz lokalu mieszkalnego dopuszczalnych poziomów: dźwięku i wibracji;
- 5) od strony zaplecza posesji wzdłuż terenów: D.D.1056.MW,U i D.D.1057.MW,U, ustala się wprowadzenie zieleni wysokiej i średniowysokiej w zwartych zespołach o charakterze izolacyjnym, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 6;
- 6) przy nasadzeniach zieleni wprowadza się roślinność gatunków rodzimych, zakazuje się stosowania gatunków niepożądanych roślin.

### **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) zabudowę i zagospodarowanie terenu dostosowuje się do wymagań:
  - a) ukształtowania harmonijnej pierzei wzdłuż terenu D.D.1079.WS,ZP,
  - b) ukształtowania harmonijnej pierzei ul. Lotniczej (teren D.D.1066.KD.Z),
  - c) ukształtowania zamknięcia kompozycyjnego widoków od strony: ul. Anieli Krzywoń (poza granicami planu) i od strony ul. Lotniczej (teren D.D.1066.KD.Z);
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy o charakterze stałym: trzy kondygnacje nadziemne do 12,5 m n.p.m.; maksymalna wysokość obiektów tymczasowych: jedna kondygnacja nadziemna do 7,5 m;
- 6) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z pkt 8, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 7) dopuszcza się krycie budynków dachami stromymi lub dachami o innej geometrii niż dachy strome;
- 8) nakazuje się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. a, w szczególności oświetlenia terenu i zewnętrznego oświetlenia budynków (w tym na obszarze w granicach potencjalnej strefy ochronnej dla widoczności świateł nawigacyjnych oznaczonej na rysunku planu);
- 9) realizację nowej zabudowy kubaturowej dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o parametrach zgodnych z ust. 4;
- 10) na obszarze w granicach potencjalnej strefy ochronnej dla widoczności świateł nawigacyjnych, oznaczonej na rysunku planu, zakazuje się lokalizacji reklam z wyjątkiem lokalizacji nie podświetlanych i nie emitujących światła pulsującego: reklam wolno stojących o charakterze tymczasowym i wysokości nie przekraczającej 5,5 m - do czasu zrealizowania pasa startowego PS nr 1 w terenie D.D.1001.KL,U;
- 11) poza obszarem w granicach potencjalnej strefy ochronnej dla widoczności świateł nawigacyjnych oraz poza pasem technicznym, oznaczonymi na rysunku planu, dopuszcza się lokalizację reklam wyłącznie nie podświetlanych i nie emitujących światła pulsującego oraz o wysokości do: 5,5 m - w przypadku reklam wolno stojących, z zastrzeżeniem pkt 3 i 8.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 3500 m<sup>2</sup>;
- 2) nowe działki budowlane wydzielają się pod warunkiem, że przylegają do terenu D.D.1079.WS,ZP;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do terenu elementarnego D.D.1079.WS,ZP oraz pasa drogowego w terenie D.D.1067.KD.L zawarty w przedziale: od 80° do 90°;
- 4) minimalna szerokość działki budowlanej mierzona wzdłuż granicy z terenem elementarnym D.D.1079.WS,ZP: 35,0 m;
- 5) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu D.D.1067.KD.L poprzez teren D.D.1079.WS,ZP i/lub poprzez nie więcej niż jedno połączenie z terenów: D.D.1068.KD.L, D.D.1066.KD.Z;

- 2) do czasu realizacji budowy układu komunikacyjnego zgodnego z planem dopuszcza się obsługę z terenu D.D.1065.KD.Z poprzez tereny D.D.1054.U,P, D.D.1056.MW,U, D.D.1057.MW,U;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.D.1053.U,ZP, D.D.1065.KD.Z (ul. Gryfińska), D.D.1066.KD.Z, D.D.1067.KD.L, D.D.1068.KD.L, D.D.1079.WS,ZP;
- 2) gazociąg średniego ciśnienia  $\varnothing$  200÷315 mm – do likwidacji, w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu, i do przeniesienia w tereny: D.D.1067.KD.L, D.D.1068.KD.L;
- 3) sieć elektroenergetyczna 0,4 kV – do likwidacji w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu lub do przebudowy w terenach: D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna), D.D.1065.KD.Z (ul. Gryfińska) i D.D.1068.KD.L;
- 4) projektowana kanalizacja sanitarna  $\varnothing$  0,2 m, kanalizacja deszczowa  $\varnothing$  0,3 m wraz z pasem technicznym oznaczonym na rysunku planu;
- 5) opuszcza się lokalizację wolno stojących stacji transformatorowych 15/0,4 kV, zasilanych linią kablową 15 kV;
- 6) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych do istniejących rowów melioracyjnych;
- 7) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej zmianę zagospodarowania terenu oraz realizację inwestycji warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń w funkcjonowaniu istniejącego systemu rowów melioracyjnych (nie pogorszeniem warunków gruntowo-wodnych poza terenem inwestycji);
- 8) dopuszcza się lokalizację słupów oświetleniowych z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 8.

### **§ 60. Teren elementarny D.D.1054.U,P**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny oraz zabudowa usługowa, produkcyjna i magazyny;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług wyłącznie z zakresu:
  - a) nieuciążliwe rzemiosło usługowe i artystyczne,
  - b) nieuciążliwa działalność usługowo-produkcyjna,
  - c) usługi hotelowe,
  - d) administracja i obsługa biznesu,
  - e) handel detaliczny lub hurtowy w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m<sup>2</sup>.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtuje się w sposób przeciwdziałający rozprzestrzenianiu się hałasu od strony lotniska;
- 3) nową zabudowę realizuje się z zastosowaniem rozwiązań technicznych eliminujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów dźwięku i wibracji w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) ustala się dostosowanie form zabudowy oraz zagospodarowania terenu do wymogów ukształtowania harmonijnej pierzei ulicy D.D.1065.KD.Z (ul. Gryfińska);
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z pkt 6, przy czym maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje nadziemne do 12,5 m n.p.m.;
- 5) dopuszcza się krycie budynków dachami stromymi lub dachami o innej geometrii niż dachy strome;



- 6) nakazuje się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. a, w szczególności oświetlenia terenu i zewnętrznego oświetlenia budynków (w tym na obszarze w granicach potencjalnej strefy ochronnej dla widoczności świateł nawigacyjnych oznaczonej na rysunku planu); do czasu zrealizowania pasa startowego PS nr 1 w terenie D.D.1001.KL,U ustalenie nie dotyczy istniejących rozwiązań w zakresie oświetlenia terenu i zewnętrznego oświetlenia budynków oraz istniejącego zagospodarowania tymczasowego;
- 7) poza obszarem zabudowy, wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zakazuje się realizacji nowej zabudowy o charakterze stałym; dopuszcza się lokalizację wyłącznie tymczasowej zabudowy i zagospodarowania terenu, dostosowanych do wymagań ruchu lotniczego z zastrzeżeniem pkt 6;
- 8) na obszarze w granicach potencjalnej strefy ochronnej dla widoczności świateł nawigacyjnych, oznaczonej na rysunku planu, zakazuje się lokalizacji reklam z wyjątkiem lokalizacji nie podświetlanych i nie emitujących światła pulsującego reklam wolno stojących o charakterze tymczasowym i wysokości nie przekraczającej 5,5 m - do czasu zrealizowania pasa startowego PS nr 1 w terenie D.D.1001.KL,U;
- 9) poza obszarem w granicach potencjalnej strefy ochronnej dla widoczności świateł nawigacyjnych, oznaczonych na rysunku planu, dopuszcza się lokalizację reklam wyłącznie nie podświetlanych i nie emitujących światła pulsującego oraz o wysokości do: 5,5 m - w przypadku reklam wolno stojących, z zastrzeżeniem pkt 2 i 6.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 4500 m<sup>2</sup>;
- 2) nowe działki budowlane wydzielą się pod warunkiem, że przylegają do terenu D.D.1065.KD.Z lub D.D.1068.KD.L;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego terenu D.D.1065.KD.Z (ul. Gryfińskiej) i ulicy D.D.1068.KD.L zawarty w przedziale: od 85° do 90°;
- 4) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 37,0 m;
- 5) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu D.D.1068.KD.L; dopuszcza się nie więcej niż jedno połączenie każdej działki z terenem D.D.1065.KD.Z;
- 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 i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.D.1065.KD.Z (ul. Gryfińska), D.D.1068.KD.L;
- 2) gazociąg średniego ciśnienia Ø 200÷315 mm – do likwidacji, w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu, i do przeniesienia w tereny: D.D.1067.KD.L, D.D.1068.KD.L;
- 3) sieć elektroenergetyczna 0,4 kV – do likwidacji w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu lub do przebudowy w terenach: D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna), D.D.1065.KD.Z (ul. Gryfińska) i D.D.1068.KD.L;
- 4) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych do istniejących rowów melioracyjnych;
- 5) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej zmianę zagospodarowania terenu oraz realizację inwestycji warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń w funkcjonowaniu istniejącego systemu rowów melioracyjnych (nie pogorszeniem warunków gruntowo-wodnych poza terenem inwestycji);
- 6) dopuszcza się lokalizację słupów oświetleniowych z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 6.

### **§ 61. Teren elementarny D.D.1055.E**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni terenu elementarnego.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 5,5 m;
- 4) dopuszcza się przekrycie budynku dachem stromym;
- 5) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

## **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu;
- 2) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

## **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu D.D.1065.KD.Z (ul. Gryfińska);
- 2) nie obowiązują wymogi w zakresie lokalizacji miejsc postojowych.

## **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

## **§ 62. Teren elementarny D.D.1056.MW,U**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem wprowadzenia usług;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług wyłącznie z zakresu zgodnego z § 6 ust. 1 pkt 1 oraz następujących:
  - a) handel detaliczny lub hurtowy w lokalach do 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - b) nieuciążliwe rzemiosło usługowe i artystyczne,
  - c) administracja i obsługa biznesu;
- 3) zakazuje się lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 4) zakazuje się lokalizacji stacji paliw i gazu płynnego;
- 5) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów funkcji chronionych;
- 6) zakazuje się powiększania ilości mieszkań; ustalenie nie dotyczy wykupu istniejących lokali mieszkalnych, adaptacji istniejących lokali mieszkalnych na mieszkania funkcyjne oraz realizacji mieszkania funkcyjnego wbudowanego w nowy obiekt usługowy;
- 7) zakazuje się przebudowy istniejących lokali usługowych na lokale mieszkalne.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 25% powierzchni działki budowlanej z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na działkach budowlanych, na których udział terenu biologicznie czynnego jest w dniu uchwalenia planu mniejszy niż 25% 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) nową zabudowę realizuje się z zastosowaniem rozwiązań technicznych eliminujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów dźwięku i wibracji w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

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

- 1) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 2) na obszarze strefy B nakazuje się utrzymanie i ucytelnienie zasady kształtowania kompozycji zespołu zabudowy w pierzei ul. Gryfińskiej poprzez:
  - a) uzupełnienie układu zabudowy kamienicowej oraz zblźnionej,
  - b) zachowanie i ucytelnienie podziałów parcelacyjnych poprzecznych do ul. Gryfińskiej,
  - c) nawiązanie do charakteru detalu i kontynuację form architektonicznych - zachowanych w budynkach w gminnej ewidencji zabytków;

- 3) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 65% powierzchni działki budowlanej z wyjątkiem przypadków przekroczenia ww. limitu w stanie istniejącym, gdzie ustala się zakaz powiększenia powierzchni zabudowy;
- 6) ustala się ochronę zabytków przy ul. Gryfińskiej: 17, 18, 23 i 24 ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu; obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 14;
- 7) zakazuje się rozbudowy budynków przy ul. Gryfińskiej: 17, 18, 23 i 24; ustalenie nie dotyczy jednokondygnacyjnych przedsionków wejściowych oraz zabudowy istniejącej poza frontową linią zabudowy (m.in. garaże, obiekty gospodarcze, warsztaty);
- 8) ustala się uzupełnienie pierzei ul. Gryfińskiej nową zabudową usługową w postaci budynku dobudowanego do szczytowej ściany budynku przy ul. Gryfińskiej 24, w typie zabudowy zabytkowej przy ul. Gryfińskiej 24, z zastrzeżeniem ust.1 pkt 6;
- 9) dopuszcza się uzupełnienie pierzei ul. Gryfińskiej nową zabudową usługową poprzez rozbudowę budynku przy ul. Gryfińskiej 23A, pod warunkiem zachowania kąta nachylenia głównych połaci dachowych i nie przekroczenia maksymalnej wysokości zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne (w tym druga w poddaszu); wzdłuż istniejącej ściany szczytowej budynku dopuszcza się wprowadzenie bramy przejazdowej na zaplecze posesji;
- 10) dopuszcza się przebudowę parterów istniejącej zabudowy mieszkaniowej na lokale usługowe lub mieszkania funkcyjne oraz rozbudowę usługowych parterów w budynkach nie będących zabytkami;
- 11) w parterach budynków przy ul. Gryfińskiej: 17, 18, 23 i 24 dopuszcza się przebudowę istniejących lokali usługowych lub 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 kompozycyjne wymienione w pkt 16 lit a (jednorodność kompozycji dotyczy także sztyldów, które traktuje się jak detal architektoniczny),
  - c) nie realizowania dodatkowego wejścia do budynku w elewacji frontowej;
- 12) zakazuje się sytuowania nowych budynków mieszkaniowych i samodzielnych budynków usługowych z wyjątkiem zabudowy w pierzei ul. Gryfińskiej, zgodnie z pkt 8 i 9;
- 13) zakazuje się sytuowania mieszkań funkcyjnych w parterach nowej zabudowy usługowej, uzupełniającej pierzeję ul. Gryfińskiej zgodnie z pkt 8 i 9;
- 14) w pierzei ul. Gryfińskiej maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne do 16,0 m; w przypadku budynków krytych dachami stromymi - ostatnia kondygnacja użytkowa w poddaszu;
- 15) poza pierzeją ul. Gryfińskiej maksymalna wysokość zabudowy (m.in. garaże, obiekty gospodarcze, warsztaty): jedna kondygnacja nadziemna do 4,5 m;
- 16) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. a, z zastrzeżeniem pkt 14 i 15;
- 17) nakazuje się krycie budynków dachami stromymi z wyjątkiem budynków istniejących i lokalizowanych poza pierzeją ul. Gryfińskiej, dla których dopuszcza się krycie dachami o innej geometrii niż dachy strome; w przypadku zastosowania dachu co najmniej dwuspadowego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połaci dachowych budynku;
- 18) przebudowę lub rozbudowę budynku przy ul. Gryfińskiej 22 warunkuje się realizacją dachu stromego dwuspadowego o kalenicy równoległej do ul. Gryfińskiej, z poddaszem użytkowym;
- 19) w budynkach frontowych przy ul. Gryfińskiej: 17, 18, 23 i 24 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. Gryfińskiej: 17, 18, 23 i 24 wymianę stolarki okiennej dopuszcza się pod warunkiem opracowania koncepcji graficznej ustalającej zasady wymiany stolarki w całej elewacji i zgodnie z tymi zasadami;
- 22) zabudowę w pierzei ul. Gryfińskiej realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych;
- 23) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na frontowych elewacjach budynków od strony ul. Gryfińskiej, 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;
- 24) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 25) zakazuje się montażu reklam wbudowanych na elewacjach budynków frontowych przy ul. Gryfińskiej: 17, 18, 23 i 24 oraz w miejscach, w których reklamy emitujące pulsujące światło mogą zakłócać warunki mieszkaniowe;
- 26) forma reklam wbudowanych oraz niezbędnych obiektów małej architektury takich jak: lampy, ławki itp. dostosowana do istniejącego krajobrazu i otaczającej zabudowy.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 600 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 17,0 m;
- 3) kąty położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy D.D.1065.KD.Z (ul. Gryfińska) zawarte w przedziale: od 85° do 90°;
- 4) zakazuje się wydzielenia jako odrębnych działek terenów pod budynkami - po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku; ustalenie nie dotyczy przypadku, gdy układ istniejącej zabudowy uniemożliwia dokonanie wydzielenia terenu przynależnego - wówczas dopuszcza się parcelację po obrysie budynku pod warunkiem nie pogorszenia warunków funkcjonowania budynku i zabudowy sąsiedniej;
- 5) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu D.D.1065.KD.Z (ul. Gryfińska);
- 2) zakazuje się realizacji nowych zjazdów na teren D.D.1065.KD.Z z wyjątkiem przypadku, gdy realizacja nowego zjazdu połączona jest z likwidacją zjazdu istniejącego (w granicach działki budowlanej);
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 4) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe oznaczone w § 6 ust. 5 nie obowiązują w przypadku zmiany sposobu użytkowania, przebudowy, rozbudowy obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie D.D.1065.KD.Z (ul. Gryfińska).

### **§ 63. Teren elementarny D.D.1057.MW,U**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem wprowadzenia usług;

- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług wyłącznie z zakresu zgodnego z § 6 ust. 1 pkt 1 oraz następujących:
  - a) handel detaliczny lub hurtowy w lokalach do 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - b) nieuciążliwe rzemiosło usługowe i artystyczne,
  - c) administracja i obsługa biznesu;
- 3) zakazuje się lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 4) zakazuje się lokalizacji stacji paliw i gazu płynnego;
- 5) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów funkcji chronionych;
- 6) zakazuje się powiększania ilości mieszkań; ustalenie nie dotyczy wykupu istniejących lokali mieszkalnych, adaptacji istniejących lokali mieszkalnych na mieszkania funkcyjne oraz realizacji mieszkania funkcyjnego wbudowanego w nowy obiekt usługowy;
- 7) zakazuje się przebudowy istniejących lokali usługowych na lokale mieszkalne.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 25% powierzchni działki budowlanej z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na działkach budowlanych, na których udział terenu biologicznie czynnego jest w dniu uchwalenia planu mniejszy niż 25% 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) nową zabudowę realizuje się z zastosowaniem rozwiązań technicznych eliminujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów dźwięku i wibracji w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

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

- 1) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 2) na obszarze strefy B nakazuje się utrzymanie i ucytelnienie zasady kształtowania kompozycji zespołu zabudowy w pierzei ul. Gryfińskiej poprzez:
  - a) uzupełnienie układu zabudowy kamienicowej,
  - b) zachowanie i ucytelnienie podziałów parcelacyjnych poprzecznych do ul. Gryfińskiej,
  - c) nawiązanie do charakteru detalu i kontynuację form architektonicznych - zachowanych w budynkach w gminnej ewidencji zabytków, znajdujących się w sąsiednich terenach elementarnych: D.D.1056.MW,U i D.D.1066.KD.Z;
- 3) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 65% powierzchni działki budowlanej z wyjątkiem przypadków przekroczenia ww. limitu w stanie istniejącym, gdzie ustala się zakaz powiększenia powierzchni zabudowy;
- 6) ustala się uzupełnienie pierzei ul. Gryfińskiej nową zabudową usługową w postaci budynku dobudowanego do szczytowej ściany budynku przy ul. Gryfińskiej 13A, w typie zabudowy przy ul. Gryfińskiej 13A, z zastrzeżeniem ust.1 pkt 6; dopuszcza się dobudowanie nowego budynku także do szczytowej ściany budynku przy ul. Gryfińskiej 15 pod warunkiem realizacji bramy przejazdowej na zaplecze posesji;
- 7) budynek przy ul. Gryfińskiej: 12, w gminnej ewidencji zabytków, do likwidacji po wykonaniu i przekazaniu organowi ds. ochrony zabytków inwentaryzacji pomiarowej oraz fotograficznej obiektu;
- 8) po likwidacji budynku przy ul. Gryfińskiej: 12 dopuszcza się ukształtowanie zamknięcia pierzei ul. Gryfińskiej od strony ul. Lotniczej poprzez rozbudowę budynku frontowego przy ul. Gryfińskiej 13 lub dobudowę do niego nowego obiektu usługowego, zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy od strony terenu D.D.1066.KD.Z (ul. Lotniczej);
- 9) dopuszcza się przebudowę parterów istniejącej zabudowy mieszkaniowej na lokale usługowe lub mieszkania funkcyjne oraz rozbudowę parterów usługowych; dopuszcza się rozbudowę parteru budynku przy ul. Gryfińskiej 13 oraz części parteru w budynku przy ul. Gryfińskiej 13A z zastrzeżeniem pkt 4;

- 10) zakazuje się sytuowania mieszkań funkcyjnych w parterze nowej zabudowy usługowej, uzupełniającej pierzeję ul. Gryfińskiej zgodnie z pkt 6 i 8;
- 11) zakazuje się sytuowania nowych budynków mieszkaniowych i samodzielnych budynków usługowych z wyjątkiem zabudowy w pierzei ul. Gryfińskiej, zgodnie z pkt 6 i 8;
- 12) w pierzei ul. Gryfińskiej maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne do 15,0 m przy czym ostatnia kondygnacja użytkowa w poddaszu;
- 13) w pierzei ul. Lotniczej ustala się wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne - lecz nie więcej niż wysokość ściany frontowej budynku przy ul. Gryfińskiej 13, mierzonej od terenu do okapu dachu;
- 14) poza pierzeją ul. Gryfińskiej oraz pierzeją ul. Lotniczej maksymalna wysokość zabudowy (m.in. garaże, obiekty gospodarcze, warsztaty): jedna kondygnacja nadziemna do 4,5 m;
- 15) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. a, z zastrzeżeniem pkt 12, 13 i 14;
- 16) nakazuje się krycie budynków dachami stromymi z wyjątkiem garaży i obiektów gospodarczych istniejących i lokalizowanych poza pierzeją ul. Gryfińskiej oraz obiektu usługowego lokalizowanego w pierzei ul. Lotniczej, dla których dopuszcza się krycie dachami o innej geometrii niż dachy strome; w przypadku zastosowania dachu co najmniej dwuspadowego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połączeń dachowych budynku;
- 17) zabudowę wzdłuż ul. Gryfińskiej i ul. Lotniczej realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych;
- 18) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na frontowych elewacjach budynków od strony ul. Gryfińskiej, 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;
- 19) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 20) zakazuje się montażu reklam wbudowanych w miejscach, w których reklamy emitujące pulsujące światło mogą zakłócać warunki mieszkaniowe;
- 21) forma reklam wbudowanych oraz niezbędnych obiektów małej architektury takich jak: lampy, ławki itp. dostosowana do istniejącego krajobrazu i otaczającej zabudowy.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) ustala się schemat podziałów własnościowych w rejonie skrzyżowania ul. Gryfińskiej z ul. Lotniczą, oznaczony na rysunku planu;
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 600 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 11,5 m;
- 4) kąty położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy D.D.1065.KD.Z (ul. Gryfińska) zawarte w przedziale: od 85° do 90°;
- 5) zakazuje się wydzielenia jako odrębnych działek terenów pod budynkami - po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku; ustalenie nie dotyczy przypadku, gdy układ istniejącej zabudowy uniemożliwia dokonanie wydzielenia terenu przynależnego - wówczas dopuszcza się parcelację po obrysie budynku pod warunkiem nie pogorszenia warunków funkcjonowania budynku i zabudowy sąsiedniej;
- 6) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu D.D.1065.KD.Z (ul. Gryfińska);
- 2) zakazuje się realizacji nowych zjazdów na teren D.D.1065.KD.Z z wyjątkiem przypadku, gdy realizacja nowego zjazdu połączona jest z likwidacją zjazdu istniejącego (w granicach działki budowlanej);
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 4) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe oznaczone w § 6 ust. 5 nie obowiązują w przypadku zmiany sposobu użytkowania, przebudowy, rozbudowy obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego.

## **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.D.1065.KD.Z (ul. Gryfińska), D.D.1066.KD.Z (ul. Lotnicza).

### **§ 64. Teren elementarny D.D.1058.MN,U,ZP**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z dopuszczeniem wprowadzenia usług, zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług wyłącznie z zakresu zgodnego z § 6 ust. 1 pkt 1 oraz następujących:
  - a) nieuciążliwe rzemiosło usługowe i artystyczne,
  - b) gastronomia (np. pub, cukiernia, pizzeria itp.),
  - c) administracja i obsługa biznesu,
  - d) handel detaliczny lub hurtowy w lokalach do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 3) dopuszcza się przebudowę i adaptację istniejących lokali mieszkalnych na cele usługowe, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 6 i 7;
- 4) tereny przy ul. Wiosennej znajdujące się poza granicami posesji mieszkaniowych przeznacza się na cele zieleni urządzonej o charakterze parkowym, wraz z elementami komunikacji pieszej; do czasu zmiany przebiegu ul. Wiosennej (nowy przebieg poza granicami planu) w rejonie skrzyżowania z terenem D.D.1065.KD.Z (ul. Gryfińska) umożliwia się funkcjonowanie istniejącego połączenia komunikacyjnego ul. Wiosennej z ul. Gryfińską;
- 5) zakazuje się lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 6) zakazuje się lokalizacji stacji paliw i gazu płynnego;
- 7) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów funkcji chronionych.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 35% powierzchni działki budowlanej;
- 2) nakazuje się zachowanie i uzupełnienie zieleni wysokiej poprzez nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych w zespołach o charakterze izolacyjnym;
- 3) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej;
- 4) przy nasadzeniach zieleni wprowadza się roślinność gatunków rodzimych, zakazuje się stosowania gatunków niepożądanych roślin.
- 5) zagospodarowanie terenu kształtuje się w sposób przeciwdziałający rozprzestrzenianiu się hałasu od strony linii kolejowej (poza granicami planu) oraz terenu D.D.1066.KD.Z i obiektów komunikacji drogowej (projektowanych w rejonie linii kolejowej poza granicami planu);
- 6) adaptację zabudowy istniejącej na cele usługowe realizuje się z zastosowaniem rozwiązań technicznych eliminujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów dźwięku i wibracji w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 7) przebudowę istniejących budynków mieszkaniowych w celu poprawy ich funkcjonowania realizuje się pod warunkiem:
  - a) nie powiększania ilości mieszkań,
  - b) zastosowania rozwiązań technicznych powodujących nie przekroczenie wewnątrz lokali mieszkalnych dopuszczalnych poziomów: dźwięku i wibracji.

#### **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) ustala się zamknięcie kompozycyjne widoków od strony terenu D.D.1066.KD.Z (ul. Lotnicza), ul. Gryfińskiej (odcinek poza granicami planu) i ul. Wiosennej (poza granicami planu) w postaci zespołu zieleni o charakterze parkowym, przy czym kompozycję zespołu zieleni dostosowuje się do układu istniejącej zieleni wysokiej w ul. Wiosennej (fragment ulicy przed zmianą przebiegu w granicach planu) i w terenie elementarnym D.D.1065.KD.Z (ul. Gryfińskiej);
- 4) wzdłuż ul. Wiosennej zakazuje się zmiany typu zabudowy istniejącej;

- 5) dopuszcza się realizację obiektów gospodarczych, rekreacyjnych i innych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej z usługami wyłącznie na zapleczu zabudowy istniejącej (od strony projektowanego układu komunikacyjnego poza granicami planu);
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) w pierzei ul. Wiosennej (fragment ulicy przed zmianą przebiegu w granicach planu) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje nadziemne do 15,0 m n.p.m., poza pierzeją ul. Wiosennej maksymalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje nadziemne do 9,5 m;
- 8) w pierzei ul. Wiosennej (fragment ulicy przed zmianą przebiegu w granicach planu) budynki kryte dachami stromymi, poza pierzeją ul. Wiosennej dopuszcza się krycie budynków dachami stromymi lub dachami o innej geometrii niż dachy strome;
- 9) zachowuje się nawierzchnię brukową ul. Wiosennej (odcinek ulicy w granicach planu przed zmianą przebiegu), po zmianie przebiegu ulicy nawierzchnię adaptuje się do potrzeb ciągu pieszego.
- 10) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących poza granicami posesji mieszkaniowych oraz reklam eksponowanych od strony ul. Wiosennej; maksymalna wysokość reklam wolno stojących: 4,5 m;
- 11) zakazuje się montażu reklam wbudowanych w miejscach, w których reklamy emitujące pulsujące światło mogą zakłócać warunki mieszkaniowe;
- 12) forma reklam wbudowanych oraz niezbędnych obiektów małej architektury takich jak: lampy, ławki itp. dostosowana do istniejącego krajobrazu i otaczającej zabudowy;
- 13) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. a, z zastrzeżeniem pkt 7.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) na części terenu elementarnego ustala się schemat podziałów własnościowych, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 600 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 18,0 m;
- 4) ustala się dostęp ogólny do terenów przy ul. Wiosennej, znajdujących się poza granicami posesji mieszkaniowych;
- 5) po zmianie przebiegu ul. Wiosennej w rejonie skrzyżowania z terenem D.D.1065.KD.Z (ul. Gryfińska) dopuszcza się powiększenie działki budowlanej przy ul. Wiosennej 3 od strony frontu i/lub zaplecza;
- 6) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z ul. Wiosennej (poza granicami planu);
- 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 i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.D.1065.KD.Z (ul. Gryfińska), D.D.1066.KD.Z i ul. Wiosennej;
- 2) sieci: wodociągowa Ø 250 mm, gazowa Ø 100 mm, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna oraz rurociągi tłoczne ścieków sanitarnych 2 x Ø 400 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 3) sieć ciepła 2x Ø 250 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji.

### **§ 65. Teren elementarny D.D.1059.WS,ZN**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: wody śródlądowe (kan. Dąbska Struga) oraz zieleń naturalna objęta ochroną prawną;
- 2) w granicach terenu elementarnego ustala się funkcjonowanie turystycznego szlaku wodnego łączącego rzekę Regalicę z Jeziorem Dąbie.



## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonych na rysunku planu przy projektowaniu i realizacji wszelkich przedsięwzięć obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;
- 2) obszar występowania ekosystemów wodnych, w tym siedlisk chronionych gatunków roślin i zwierząt (także ujętych na wykazie załącznika I Dyrektywy Ptasiej i załącznika II Dyrektywy Siedliskowej), a także ginących i zagrożonych wyginięciem; zabrania się realizacji wszelkich przedsięwzięć inwestycyjnych skutkujących zniszczeniem występujących siedlisk chronionych gatunków roślin i zwierząt;
- 3) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 4) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 95% powierzchni terenu elementarnego;
- 5) ustala się umocnienie południowego brzegu z dopuszczeniem zmiany przebiegu linii brzegowej pod warunkiem:
  - a) pozostawienia w stanie naturalnym toni wodnej i strefy przybrzeżnej stykającej się z obszarem priorytetowego siedliska przyrodniczego (lasu łąkowego o kodzie 91EO) oraz stanowiska występowania bobra, występujących w granicach terenów elementarnych: D.D.1020.US,UT,ZP i D.D.1080.ZN,
  - b) przy konserwacji, modernizacji lub zabudowie linii brzegowej na odcinku nie stykającym się z obszarem siedliska lasu łąkowego – 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);
- 6) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych nie związanych z umocnieniem brzegu kanału;
- 7) dopuszcza się umocnienie północnego brzegu kanału Dąbska Struga o linii brzegowej wyznaczającej brzeg wyspy Czapli Ostrów oraz realizację przeprawy promowej (w rejonie terenu elementarnego D.D.1020.US,UT,ZP), przy czym:
  - a) zabudowę brzegu dopuszcza się wyłącznie na odcinku stykającym się z przeprawą promową,
  - b) na odcinku południowo zachodniego cypla wyspy Czapli Ostrów dopuszcza się ubezpieczenie brzegu wyłącznie w postaci lekkiego nabrzeża bez funkcji postojowej dla jednostek pływających;
- 8) dopuszcza się pogłębienie kanału Dąbska Struga 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.

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

- 1) przy realizacji lub przebudowie umocnień brzegowych (od strony przystani żeglarskich) zakazuje się pomniejszenia szerokości kanału Dąbska Struga o więcej niż 0,5 m;
- 2) na nabrzeżach zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących, ustalenie nie dotyczy nośników informacji turystycznej oraz oznakowania nawigacyjnego;
- 3) zakazuje się pogarszania warunków żeglowności akwenu.

## **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu;
- 2) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów;
- 3) ustala się dostęp co najmniej publiczny do nabrzeży przystani żeglarskich.

## **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

dostęp z przyległych terenów elementarnych oraz drogą wodną.

## **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

przejście sieci uzbrojenia na wyspę Czapli Ostrów pod dnem kan. Dąbska Struga wymaga uwzględnienia głębokości akwenu: minimum 5,0 m.

## **§ 66. Teren elementarny D.D.1060.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 zieleni naturalna objęta ochroną prawną;

- 2) w granicach terenu elementarnego ustala się funkcjonowanie turystycznego szlaku wodnego łączącego kanał Dąbska Struga z wodami przybrzeżnymi w południowej części Jez. Dąbie oraz z Jeziolem Dąbie.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonych na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu oraz przy projektowaniu i realizacji wszelkich przedsięwzięć inwestycyjnych obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;
- 2) obszar występowania ekosystemów wodnych, w tym siedlisk chronionych gatunków roślin i zwierząt (w tym ujętych na wykazie załącznika I Dyrektywy Ptasiej i załącznika II Dyrektywy Siedliskowej), a także miejsce rozrodu, żerowania, odpoczynku i/lub zimowania zwierząt ginących i zagrożonych wyginięciem); zabrania się realizacji wszelkich przedsięwzięć inwestycyjnych skutkujących zniszczeniem występujących siedlisk chronionych gatunków roślin i zwierząt;
- 3) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 4) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 99% powierzchni terenu elementarnego;
- 5) umocnienie południowego brzegu jeziora z dopuszczeniem zmiany przebiegu linii brzegowej warunkuje się:
  - a) pozostawieniem w stanie naturalnym toni wodnej i strefy przybrzeżnej stykającej się z obszarem priorytetowego siedliska przyrodniczego (lasu łęgowego o kodzie 91EO), występującego w granicach terenu elementarnego D.D.1007.ZN,
  - b) przy konserwacji, modernizacji lub zabudowie linii brzegowej na odcinku nie stykającym się z obszarem siedliska lasu łęgowego – 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);
- 6) dopuszcza się umocnienie brzegu z dopuszczeniem korekt przebiegu linii brzegowej Jez. Dąbie, przy czym co najmniej 20% długości linii brzegowej winna zostać umocniona z zastosowaniem technologii odpowiedniej dla zapewnienia dogodnych warunków dla rozwoju roślinności brzegowej, zgodnie z pkt 5;
- 7) dopuszcza się pogłębienie akwenów przystani żeglarskich oraz turystycznego szlaku wodnego 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.
- 8) zabrania się umocnienia i zabudowy fragmentu brzegu wyspy Czapli Ostrów (w granicach terenu elementarnego) za wyjątkiem ubezpieczenia w postaci lekkiego nabrzeża bez funkcji postojowej dla jednostek pływających;
- 9) dopuszcza się realizację zabudowy kubaturowej wchodzącej w toń Jez. Dąbie i połączonej na stałe z brzegiem jeziora wyłącznie na obszarze wyznaczonym na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy (w bezpośrednim sąsiedztwie terenów: D.D.1017.UT,MW,ZP i D.D.1018.US,UT,ZP).

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

- 1) dla realizacji zabudowy kubaturowej wchodzącej w toń Jez. Dąbie i połączonej na stałe z brzegiem jeziora wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, oznaczoną na rysunku planu (w sąsiedztwie terenu D.D.1017.UT,MW,ZP i D.D.1018.US,UT,ZP);
- 2) ustala się zachowanie i ochronę istniejących układów krajobrazowych z wyłączeniem rejonu sąsiedztwa z terenami elementarnymi: D.D.1017.UT,MW,ZP i D.D.1018.US,UT,ZP;
- 3) zakazuje się realizacji pirsów i pomostów oraz innych urządzeń brzegowych do postoju i obsługi jednostek pływających w bezpośrednim sąsiedztwie priorytetowego siedliska lasu łęgowego o kodzie 91EO, oznaczonego na rysunku planu;
- 4) realizację pirsów i pomostów oraz 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, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 5 oraz zgodnie z ust. 2 pkt 7;

- 5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 1% powierzchni działki budowlanej;
- 6) na nabrzeżach, pirsach i pomostach postojowych dla jednostek pływających dopuszcza się usytuowanie stanowisk zaopatrzenia jednostek pływających w energię elektryczną i wodę;
- 7) na 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;
- 8) zakazuje się pogarszania warunków żeglowności akwenu;
- 9) na obszarze zabudowy wchodzącym w toń Jez. Dąbie (ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy) obowiązuje dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych dostosowana do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. b, przy czym maksymalna wysokość zabudowy: 19,5 m n.p.m.;
- 10) na obszarze zabudowy wchodzącym w toń Jez. Dąbie (ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy) nowe budynki kryje się dachami płaskimi, dla wiat i zadaszeń dopuszcza się zastosowanie innych form przekrycia z wyłączeniem dachów stromych.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakaz podziałów terenu z wyjątkiem korekt podziałów własnościowych związanych ze zmianą przebiegu linii brzegowej i zagospodarowaniem nabrzeża (umocnienie brzegu), 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:**

prowadzenie sieci uzbrojenia pod dnem jeziora wymaga uwzględnienia głębokości akwenu w rejonie przystani żeglarskich: minimum 5,0 m.

**§ 67. Teren elementarny D.D.1061.KD.GP** (odcinek ul. Eskadrowej, fragment mostu im. Pionierów Miasta Szczecina)

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica główna ruchu przyspieszonego wraz z torowiskiem tramwajowym.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren położony częściowo w granicach obszaru NATURA 2000 oznaczonych na rysunku planu oraz w jego sąsiedztwie; prowadzone prace, działalność i przedsięwzięcia inwestycyjne nie mogą negatywnie oddziaływać na:
  - a) priorytetowe siedlisko lasu łągowego o kodzie 91EO, występujące w granicach terenów elementarnych: D.D.1031.ZN i D.D.10 26.ZN,
  - b) siedliska występowania gatunków roślin chronionych,
  - c) siedliska bytowania chronionych zwierząt, (w tym ptaków z załącznika I Dyrektywy Ptasiej),
 ustalenie nie dotyczy zminimalizowanych oddziaływań wynikających z działań niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania drogi publicznej;
- 2) teren częściowo obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej (fragment brzegu rz. Regalicy pod mostem im. Pionierów Miasta Szczecina);
- 3) na obszarze w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, oznaczonych na rysunku planu (południowy fragment ulicy), przy zmianie zagospodarowania terenu ogranicza się wycinkę istniejącego drzewostanu wyłącznie do:
  - a) likwidacji stanowisk roślinności gatunków niepożądanych,
  - b) cięć sanitarnych,
  - c) wycinki drzew kolidujących z usytuowaniem jezdni i podziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 4) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej.

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

- 1) zagospodarowanie terenu dostosowuje się do wymagań niezakłóconego widoku z otwarcia widokowego w terenie D.D.1064.KD.Z, oznaczonego na rysunku planu, na zespół budynków przy ul. Eskadrowej 2;
- 2) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. a, w szczególności w granicach potencjalnej strefy ochronnej dla widoczności świateł nawigacyjnych, oznaczonej na rysunku planu; do czasu zrealizowania pasa startowego PS nr 1 w terenie D.D.1001.KL,U ustalenie nie dotyczy rozwiązań istniejących i tymczasowych;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie terenu pod mostem im. Pionierów Miasta Szczecina na parking dla samochodów osobowych;
- 4) na obszarze w granicach potencjalnej strefy ochronnej dla widoczności świateł nawigacyjnych, oznaczonych na rysunku planu zakazuje się lokalizacji reklam; dopuszcza się funkcjonowanie reklam istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu – do czasu zrealizowania pasa startowego PS nr 1 w terenie D.D.1001.KL,U;
- 5) w zasięgu powierzchni podejścia do pasów startowych poza obszarem w granicach potencjalnej strefy ochronnej dla widoczności świateł nawigacyjnych, oznaczonych na rysunku planu, zakazuje się lokalizacji reklam z wyjątkiem nie podświetlanych i nie emitujących światła pulsującego reklam wolno stojących i nośników informacji turystycznej o wysokości do 5,5 m i powierzchni informacyjnej nie przekraczającej: 18,0 m<sup>2</sup>; dopuszcza się funkcjonowanie reklam istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu wyłącznie jako reklam nie podświetlanych i nie emitujących światła pulsującego, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 6) poza obszarem w zasięgu powierzchni podejścia do pasów startowych ogranicza się usytuowanie i gabaryty reklam wolno stojących oraz nośników informacji turystycznej poprzez:
  - a) zakaz lokalizacji reklam przestaniających zespół budynków przy ul. Eskadrowej 2, eksponowany z otwarcia widokowego w terenie D.D.1064.KD.Z, oznaczonego na rysunku planu,
  - b) zakaz lokalizacji reklam w odległości mniejszej niż 150 m od reklam istniejących w granicach terenu elementarnego D.D.1061.KD.GP oraz sąsiednich terenów elementarnych,
  - c) limit maksymalnej wysokości reklam wolno stojących i nośników informacji turystycznej: 5,5 m od projektowanego poziomu terenu,
  - d) limit maksymalnej powierzchni informacyjnej jednej reklamy/nośnika: 18,0 m<sup>2</sup>.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 49,0 m do 187,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: dwie jezdnie po trzy pasy ruchu, torowisko tramwajowe, min. jednostronny chodnik;
- 2) torowisko tramwajowe sytuuje się w pasie pomiędzy jezdniami ulicy;
- 3) zakazuje się bezpośredniej obsługi otaczających terenów;
- 4) dojście do przystanków tramwajowych - bezkolizyjne w stosunku do jezdni głównych ulicy;
- 5) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią ulicy.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrala wodociągowa  $\varnothing$  400÷500 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 3) gazociąg średniego ciśnienia  $\varnothing$  160÷315 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 4) kolektory deszczowe  $\varnothing$  0,5÷0,6 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 5) projektowana kanalizacja deszczowa  $\varnothing$  0,3÷1,2 m;

- 6) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV;
- 7) obowiązuje § 6 ust. 6 pkt 14.

## **§ 68. Teren elementarny D.D.1062.KD.Z (odcinek ul. Przestrzennej)**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica zbiorcza.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren położony częściowo w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonych na rysunku planu oraz w jego sąsiedztwie; prowadzone prace, działalność i przedsięwzięcia inwestycyjne nie mogą negatywnie oddziaływać na:
  - a) priorytetowe siedlisko lasu łęgowego o kodzie 91EO, występujące w granicach terenów elementarnych: D.D.1007.ZN i D.D.1026.ZN,
  - b) siedliska występowania gatunków roślin chronionych i rzadko występujących,
  - c) siedliska bytowania chronionych zwierząt, (w tym ptaków z załącznika I Dyrektywy Ptasiej),ustalenie nie dotyczy zminimalizowanych oddziaływań wynikających z działań niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania drogi publicznej;
- 2) teren częściowo obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej (fragment od skrzyżowania z ul. Eskadrową do Mostu Cłowego).

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

- 1) nakazuje się wycinkę zadrzewień i zakrzewień kolidujących z niezakłóconym widokiem:
  - a) wzdłuż osi ulicy na wieżę kościoła parafialnego pw. Niepokalanego Poczęcia NMP w Dąbiu,
  - b) z ustalonych otwarć widokowych, oznaczonych na rysunku planu, na panoramę zabudowy na tle sylwety Wzgórz Bukowych,
  - c) z ustalonych otwarć widokowych, oznaczonych na rysunku planu, na panoramę terenów przybrzeżnych nad Jez. Dąbie;
- 2) ustala się ochronę i odtwarzanie istniejących szpalerów drzew; ustalenie nie dotyczy zorganizowanej zieleni publicznej, o której mowa w pkt 1 oraz zieleni kolidującej z przebudową ulicy i wymaganiami ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. a;
- 3) nakazuje się utrzymanie wolnej przestrzeni w odległości do 3,0 m od ogrodzenia lotniska (w terenie elementarnym D.D.1001.KL,U), gdzie zabrania się realizacji m.in. przestrzennych form zagospodarowania terenu, reklam wolno stojących oraz nasadzeń zieleni;
- 4) ustala się ścieżki rowerowe o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących wyłącznie nie podświetlanych i nie emitujących światła pulsującego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń dla ruchu lotniczego oraz nie przesłaniających:
  - a) niezakłóconych widoków z ustalonych otwarć widokowych na panoramę zabudowy na tle sylwety Wzgórz Bukowych i panoramę terenów przybrzeżnych nad Jez. Dąbie, oznaczonych na rysunku planu,
  - b) widoków wzdłuż osi ulicy na wieżę kościoła parafialnego pw. Niepokalanego Poczęcia NMP w Dąbiu i na budynki zabytkowe stanowiące zamknięcia kompozycyjne, oznaczone na rysunku planu.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 39,1 m do 84,4 m, zgodnie z rysunkiem planu.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, obustronny chodnik, ścieżka rowerowa;
- 2) na obszarze oznaczonym na rysunku planu, po północnej stronie ulicy, realizuje się jezdnię wspomagającą; dopuszcza się budowę jezdni wspomagającej na innych odcinkach ulicy o ile będzie to konieczne ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego;
- 3) ustala się przekrój jezdni wspomagającej: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik, ścieżka rowerowa;
- 4) ustala się przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią ulicy z zastrzeżeniem ust. 5; w przypadku jednostronnej ścieżki rowerowej sytuuje się ją po północnej stronie ulicy, a na odcinku z jezdnią wspomagającą - po północnej stronie jezdni wspomagającej;

- 5) ścieżkę rowerową oddziela się od chodnika pasem zieleni o szerokości minimum 0,5 m;
- 6) do czasu przebudowy ulicy dopuszcza się obsługę przyległych terenów poprzez istniejące skrzyżowania i zjazdy lub zgodnie z ustaleniami w sąsiednich terenach elementarnych.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrala wodociągowa  $\varnothing$  400 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 3) gazociąg średniego ciśnienia  $\varnothing$  63÷160 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 4) kolektory deszczowe  $\varnothing$  0,6÷0,9 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 5) rów melioracyjny odwadniający do likwidacji lub przebudowy w kanał kryty;
- 6) projektowana sieć: wodociągowa  $\varnothing$  110 mm, gazowa  $\varnothing$  25÷125 mm, kanalizacja sanitarna  $\varnothing$  0,2-0,4 m, rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych  $\varnothing$  90÷250 mm, kanalizacja deszczowa  $\varnothing$  0,3÷1,2 m, elektroenergetyczna kablowa 0,4 kV i 15 kV;
- 7) dopuszcza się prowadzenie sieci ciepłej;
- 8) obowiązuje § 6 ust. 6 pkt 14.

## **§ 69. Teren elementarny D.D.1063.KD.Z (odcinek ul. Eskadrowej)**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica zbiorcza.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren położony w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000, o granicach oznaczonych na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu oraz przy projektowaniu i realizacji wszelkich przedsięwzięć inwestycyjnych obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2 oraz prowadzone prace, działalność i przedsięwzięcia inwestycyjne nie mogą negatywnie oddziaływać na priorytetowe siedlisko lasu łęgowego o kodzie 91EO występujące w granicach terenu elementarnego D.D.1026.ZN, oznaczone na rysunku planu; ustalenie nie dotyczy zminimalizowanych oddziaływań wynikających z działań niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania drogi publicznej;
- 2) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej.

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

- 1) ustala się ochronę i odtwarzanie istniejących szpalerów drzew; ustalenie nie dotyczy zorganizowanej zieleni publicznej, która koliduje z przebudową ulicy i wymaganiami ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. a;
- 2) ustala się zamknięcie kompozycyjne widoku od strony terenu D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna) w formie zespołu zieleni wysokiej; nakazuje się uzupełnienie kompozycji zespołu zieleni poprzez nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych;
- 3) nakazuje się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. a, w szczególności oświetlenia terenu (w tym na obszarze w granicach potencjalnej strefy ochronnej dla widoczności świateł nawigacyjnych oznaczonej na rysunku planu); na obszarze w granicach potencjalnej strefy ochronnej dla widoczności świateł nawigacyjnych ustalenie nie dotyczy istniejących rozwiązań w zakresie oświetlenia terenu i zagospodarowania tymczasowego - do czasu zrealizowania pasa startowego PS nr 1 w terenie D.D.1001.KL,U;
- 4) na obszarze w granicach potencjalnej strefy ochronnej dla widoczności świateł nawigacyjnych, oznaczonej na rysunku planu, zakazuje się lokalizacji reklam; dopuszcza się funkcjonowanie reklam istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu – do czasu zrealizowania pasa startowego PS nr 1 w terenie D.D.1001.KL,U;
- 5) poza obszarem w granicach potencjalnej strefy ochronnej dla widoczności świateł nawigacyjnych dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących wyłącznie nie podświetlanych i nie emitujących

- światła pulsującego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń dla ruchu lotniczego oraz nie ograniczania ekspozycji widoków na lotnisko i panoramę terenów około lotniskowych;
- ustala się ścieżkę rowerową o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 55,4 m do 113,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- ustala się przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, obustronny chodnik, minimum jednostronna ścieżka rowerowa;
- ustala się przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią ulicy.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- magistrala wodociągowa  $\varnothing$  400÷500 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- gazociąg średniego ciśnienia  $\varnothing$  160÷315 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- kolektory deszczowe  $\varnothing$  0,5÷0,8 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- separatory na kanalizacji deszczowej służące do podczyszczania wód opadowych przed odprowadzeniem do rz. Regalicy oraz lokalna oczyszczalnia stacji paliw - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- projektowana sieć: wodociągowa  $\varnothing$  110÷200 mm, gazowa  $\varnothing$  25÷180 mm, kanalizacja sanitarna  $\varnothing$  0,2÷0,3 m, kanalizacja deszczowa  $\varnothing$  0,3÷0,5 m, elektroenergetyczna kablowa 0,4 kV i 15 kV;
- obowiązuje § 6 ust. 6 pkt 14.

### **§ 70. Teren elementarny D.D.1064.KD.Z (odcinek ul. Eskadrowej)**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica zbiorcza.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- teren położony w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000, o granicach oznaczonych na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu oraz przy projektowaniu i realizacji wszelkich przedsięwzięć inwestycyjnych obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2 oraz prowadzone prace, działalność i przedsięwzięcia inwestycyjne nie mogą negatywnie oddziaływać na priorytetowe siedlisko lasu łęgowego o kodzie 91EO występujące w granicach terenu elementarnego D.D.1031.ZN, oznaczone na rysunku planu; ustalenie nie dotyczy zminimalizowanych oddziaływań wynikających z działań niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania drogi publicznej;
- zakazuje się zmniejszania zasobu zieleni.

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

- nasadzenia zieleni wysokiej i usytuowanie reklam wolno stojących dopuszcza się pod warunkiem:
  - ukształtowania harmonijnej panoramy terenów przybrzeżnych od strony kan. Cegielinka i rz. Regalicy,
  - nie pomniejszania walorów ekspozycji w kierunku kan. Cegielinka i wyspy Siedlińska Kępa,
  - nie powodowania ograniczeń dla ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. a;
- zagospodarowanie terenu dostosowuje się do wymagań ukształtowania otwarcia widokowego, oznaczonego na rysunku planu, na zespół budynków przy ul. Eskadrowej 2;
- ustala się ścieżkę rowerową o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 18,7 m do 29,6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, minimum jednostronny chodnik, ścieżka rowerowa;
- 2) skrzyżowanie z terenem D.D.1061.KD.GP ograniczone do relacji prawoskrętnych;
- 3) ustala się przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią ulicy.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:**

- 1) sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) projektowany kolektor deszczowy Ø 1,2 m;
- 3) planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV;
- 4) obowiązuje § 6 ust. 6 pkt 14.

## **§ 71. Teren elementarny D.D.1065.KD.Z (odcinek ul. Gryfińskiej)**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica zbiorcza.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

zakazuje się zmniejszania zasobu zieleni.

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

- 1) teren częściowo w strefie B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 2) ustala się ochronę i odtwarzanie istniejących szpalerów drzew; ustalenie nie dotyczy zorganizowanej zieleni publicznej, która koliduje z przebudową ulicy i wymaganiami ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. a;
- 3) nakazuje się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. a, w szczególności oświetlenia terenu (w tym na obszarze w granicach potencjalnej strefy ochronnej dla widoczności świateł nawigacyjnych oznaczonej na rysunku planu); na obszarze w granicach potencjalnej strefy ochronnej dla widoczności świateł nawigacyjnych ustalenie nie dotyczy istniejących rozwiązań w zakresie oświetlenia terenu i zagospodarowania tymczasowego - do czasu zrealizowania pasa startowego PS nr 1 w terenie D.D.1001.KL,U;
- 4) na obszarze w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej oraz potencjalnej strefy ochronnej dla widoczności świateł nawigacyjnych, oznaczonych na rysunku planu, zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; na pozostałym obszarze dopuszcza się lokalizację reklam wyłącznie nie podświetlanych i nie emitujących światła pulsującego o maksymalnej wysokości 5,5 m, pod warunkiem nie powodowania ograniczeń dla ruchu lotniczego.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 16,8 m do 30,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój:
  - a) na odcinku od skrzyżowania z terenem D.D.1066.KD.Z do skrzyżowania z terenem D.D.1068.KD.L - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, obustronny chodnik,
  - b) na odcinku od skrzyżowania z terenem D.D.1068.KD.L do granicy planu dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, obustronny chodnik;
- 2) do czasu przebudowy ulicy dopuszcza się obsługę przyległych terenów poprzez istniejące skrzyżowania i zjazdy lub zgodnie z ustaleniami w sąsiednich terenach elementarnych.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:**

- 1) sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa, rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrala wodociągowa Ø 250 mm i Ø 350 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;



- 3) gazociąg średniego ciśnienia  $\varnothing$  160÷315 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 4) rurociągi tłoczne ścieków sanitarnych 2x  $\varnothing$  400 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 5) kolektor deszczowy  $\varnothing$  0,5 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 6) studnia awaryjna publiczna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 7) projektowana sieć: wodociągowa  $\varnothing$  110÷160 mm, gazowa  $\varnothing$  32÷315 mm, elektroenergetyczna kablowa 0,4 kV, kanalizacja sanitarna  $\varnothing$  0,2÷0,3 m;
- 8) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV;
- 9) dopuszcza się prowadzenie sieci ciepłej;
- 10) obowiązuje § 6 ust. 6 pkt 14.

## **§ 72. Teren elementarny D.D.1066.KD.Z (ul. Lotnicza)**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica zbiorcza.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej.

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

- 1) teren częściowo w strefie B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 2) ustala się ścieżkę rowerową o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu;
- 3) na obszarze w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej, oznaczonych na rysunku planu, oraz na obszarze ekspozycji widoku od strony terenu D.D.1067.KD.L na wieżę kościoła parafialnego w Dąbiu pw. Niepokalanego Poczęcia NMP (poza granicami planu) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; na pozostałych obszarach dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących i nośników informacji turystycznej o wysokości do 4,5 m.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 20,0 m do 38,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;
- 2) ustala się przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią ulicy; dopuszcza się usytuowanie ścieżki rowerowej w jezdni ulicy na dodatkowych pasach o szerokości minimum 1,5 m dla każdego kierunku ruchu, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 3) ścieżkę rowerową usytuowaną poza jezdnią ulicy oddziela się od chodnika pasem zieleni o szerokości minimum 0,5 m.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa, rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) gazociąg średniego ciśnienia  $\varnothing$  160÷315 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 3) przepompownia ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowa w nowej lokalizacji;
- 4) rurociągi tłoczne ścieków sanitarnych 2x $\varnothing$  400 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 5) kolektor deszczowy  $\varnothing$  0,5 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 6) rurociąg tłoczny wód opadowych  $\varnothing$  300 mm - z dopuszczeniem likwidacji;
- 7) projektowany przepust drogowy;
- 8) projektowana sieć: wodociągowa  $\varnothing$  110÷200 mm, gazowa  $\varnothing$  25÷160 mm, kanalizacja sanitarna  $\varnothing$  0,2÷0,3 m, kanalizacja deszczowa  $\varnothing$  0,3÷0,4 m, elektroenergetyczna kablowa 0,4 kV i 15 kV;
- 9) dopuszcza się prowadzenie sieci ciepłej.

### **§ 73. Teren elementarny D.D.1067.KD.L**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2.

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

- 1) zagospodarowanie terenu dostosowuje się do wymagań:
  - a) niezakłóconego widoku na obszar lotniska i tereny około lotniskowe - na odcinku ulicy od otwarcia widokowego, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu, do skrzyżowania z ulicą D.D.1068.KD.L,
  - b) niezakłóconego widoku wzdłuż osi ulicy na wieżę kościoła parafialnego w Dąbiu pw. Niepokalanego Poczęcia NMP (poza granicami planu);
- 2) na obszarze określonym w pkt 1 lit. a zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej;
- 3) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. a;
- 4) dopuszcza się lokalizację reklam wyłącznie nie podświetlanych i nie emitujących światła pulsującego, o wysokości do 4,5 m, z zastrzeżeniem pkt 3.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

ustala się przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, minimum jednostronny chodnik.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) gazociąg średniego ciśnienia  $\varnothing$  160÷315 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 2) projektowana sieć: wodociągowa  $\varnothing$  110÷200 mm, gazowa  $\varnothing$  25÷315 mm, elektroenergetyczna kablowa 0,4 kV i 15 kV;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci ciepłej;
- 4) obowiązuje § 6 ust. 6 pkt 14.

### **§ 74. Teren elementarny D.D.1068.KD.L**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

zakaz wprowadzania zieleni wysokiej.

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

- 1) zagospodarowanie terenu dostosowuje się do wymagań niezakłóconych widoków z otwarć widokowych w terenie elementarnym D.D.1035.ZP,U,KPD na wieżę kościoła parafialnego w Dąbiu pw. Niepokalanego Poczęcia NMP (poza granicami planu);
- 2) nakazuje się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. a, w szczególności oświetlenia terenu (w tym na obszarze w granicach potencjalnej strefy ochronnej dla widoczności świateł nawigacyjnych, oznaczonej na rysunku planu); na obszarze w granicach potencjalnej strefy ochronnej dla widoczności świateł nawigacyjnych ustalenie nie dotyczy istniejących rozwiązań w zakresie oświetlenia terenu i zagospodarowania tymczasowego - do czasu zrealizowania pasa startowego PS nr 1 w terenie D.D.1001.KL,U;
- 3) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 20,0 m do 27,4 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

ustala się przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, obustronne chodniki.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) projektowany przepust drogowy;

- 2) projektowana sieć: wodociągowa  $\varnothing$  110÷160 mm, gazowa  $\varnothing$  25÷315 mm, kanalizacja sanitarna  $\varnothing$  0,2÷0,3 m, kanalizacja deszczowa  $\varnothing$  0,3÷0,4 m, elektroenergetyczna kablowa 0,4 kV i 15 kV;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci ciepłej;
- 4) obowiązuje § 6 ust. 6 pkt 14.

## **§ 75. Teren elementarny D.D.1069.KD.L**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

fragment terenu elementarnego w rejonie ul. Hangarowej stanowi obszar występowania siedliska gatunków roślin zaliczanych do chronionych taksonów; przy zmianie zagospodarowania terenu w odległości do 35,0 m od granicy planu (ul. Hangarowa poza granicami planu) ogranicza się wycinkę istniejącego drzewostanu wyłącznie do:

- a) likwidacji stanowisk roślinności gatunków niepożądanych,
- b) cięć sanitarnych,
- c) wycinki drzew kolidujących z usytuowaniem jezdni, chodników, ścieżki rowerowej i podziemnych sieci infrastruktury technicznej,
- d) wycinki drzew o wysokości większej niż dopuszczalna wysokość drzew, wyznaczona zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28.

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

- 1) zagospodarowanie terenu dostosowuje się do wymagań niezakłóconych widoków z otwarcie widokowych w terenach D.D.1070.KD.L i D.D.1071.KD.L, oznaczonych na rysunku planu, na lotnisko i tereny położone na północ od lotniska;
- 2) nakazuje się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. a, w szczególności oświetlenia terenu (w tym na obszarze w granicach potencjalnej strefy ochronnej dla widoczności świateł nawigacyjnych oznaczonej na rysunku planu); do czasu zrealizowania pasa startowego PS nr 1 w terenie D.D.1001.KL,U ustalenie nie dotyczy zagospodarowania tymczasowego;
- 3) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej;
- 4) nakazuje się utrzymanie wolnej przestrzeni w odległości do 3,0 m od ogrodzenia lotniska (teren elementarny D.D.1001.KL,U), gdzie zabrania się realizacji m.in. przestrzennych form zagospodarowania terenu, reklam wolno stojących oraz nasadzeń zieleni;
- 5) ustala się ścieżkę rowerową o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu;
- 6) na obszarze w granicach potencjalnej strefy ochronnej dla widoczności świateł nawigacyjnych, oznaczonej na rysunku planu, zakazuje się lokalizacji reklam;
- 7) poza obszarem w granicach potencjalnej strefy ochronnej dla widoczności świateł nawigacyjnych dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących wyłącznie nie podświetlanych i nie emitujących światła pulsującego pod warunkiem nie kolidowania z niezakłóconymi widokami z otwarcie widokowych w terenach D.D.1070.KD.L i D.D.1071.KD.L, na lotnisko i tereny położone na północ od lotniska, z zastrzeżeniem pkt 2 i 4.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 18,0 m do 50,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, minimum jednostronny chodnik po południowej stronie ulicy, ścieżka rowerowa;
- 2) przebieg ścieżki rowerowej w jezdni ulicy na dodatkowych pasach o szerokości minimum 1,5 m dla każdego kierunku ruchu lub dodatkowym pasie o szerokości minimum 2,0 m w przypadku dwóch kierunków ruchu; dopuszcza się usytuowanie ścieżki rowerowej poza jezdnią ulicy, z zastrzeżeniem ust. 4;
- 3) w przypadku jednostronnej ścieżki rowerowej sytuuje się ją po południowej stronie ulicy;
- 4) ścieżkę rowerową usytuowaną poza jezdnią ulicy oddziela się od chodnika pasem zieleni o szerokości minimum 0,5 m.

## **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) sieć: wodociągowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) projektowana sieć: wodociągowa  $\varnothing$  110÷250 mm, gazowa  $\varnothing$  25÷200 mm, kanalizacja sanitarna  $\varnothing$  0,2÷0,4 m, rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych  $\varnothing$  110÷200 mm, kanalizacja deszczowa  $\varnothing$  0,3÷1,2 m, elektroenergetyczna kablowa 0,4 kV i 15 kV;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci ciepłej;
- 4) obowiązuje § 6 ust. 6 pkt 14.

## **§ 76. Teren elementarny D.D.1070.KD.L**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) na obszarze w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, oznaczonych na rysunku planu (południowy fragment ulicy), przy zmianie zagospodarowania terenu ogranicza się wycinkę istniejącego drzewostanu wyłącznie do:
  - a) likwidacji stanowisk roślinności gatunków niepożądanych,
  - b) cięć sanitarnych,
  - c) wycinki drzew kolidujących z usytuowaniem jezdni, chodników, ścieżki rowerowej i podziemnych sieci infrastruktury technicznej,
- 2) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej z wyłączeniem nasadzeń zieleni wysokiej.

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

- 1) zagospodarowanie terenu dostosowuje się do wymagań ukształtowania otwarcia widokowego, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu, na lotnisko i tereny położone na północ od lotniska;
- 2) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej;
- 3) ustala się ścieżkę rowerową o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 30,0 m do 39,1 m, zgodnie z rysunkiem planu.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój:
  - a) na odcinku od granicy planu do skrzyżowania z terenem D.D.1071.KD.L dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, obustronne chodniki i ścieżki rowerowe,
  - b) na pozostałym odcinku dopuszcza się przekrój jedna jezdnia dwa pasy ruchu, obustronne chodniki i ścieżki rowerowe;
- 2) ustala się przebieg ścieżek rowerowych poza jezdnią ulicy, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 3) ścieżki rowerowe oddzielone od chodnika pasem zieleni o szerokości minimum 1,0 m.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) sieć telekomunikacyjna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 2) projektowana sieć: wodociągowa  $\varnothing$  110÷200 mm, gazowa  $\varnothing$  32÷225 mm, kanalizacja sanitarna  $\varnothing$  0,2÷0,4 m, kanalizacja deszczowa  $\varnothing$  0,3÷0,5 m, elektroenergetyczna kablowa 0,4 kV;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci ciepłej;
- 4) obowiązuje § 6 ust. 6 pkt 14.

## **§ 77. Teren elementarny D.D.1071.KD.L**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej.

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

- 1) zagospodarowanie terenu dostosowuje się do wymagań ukształtowania:
  - a) otwarcia widokowego na lotnisko i tereny położone na północ od lotniska, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu (rejon skrzyżowania z ulicą D.D.1069.KD.L),
  - b) zamknięcia kompozycyjnego widoków od strony ciągu pieszego w terenie D.D.1036.ZP oraz zachodniego fragmentu terenu D.D.1069.KD.L i D.D.1063.KD.Z (ul. Eskadrowa),
  - c) zamknięcia kompozycyjnego widoku od strony ulicy w zachodniej części terenu D.D.1039.U,ZP;
- 2) ustala się ciąg pieszy o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu;
- 3) ustala się ścieżki rowerowe o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 18,0 m do 30,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;
- 2) na odcinku oznaczonym na rysunku planu podwójnym symbolem ścieżki rowerowej – ścieżka rowerowa obustronna w jezdni na dodatkowych pasach o szerokości minimum 1,5 m dla każdego kierunku ruchu lub usytuowana poza jezdnią ulicy z zastrzeżeniem ust. 4;
- 3) na odcinku oznaczonym na rysunku planu pojedynczym symbolem ścieżki rowerowej dopuszcza się jednostronną ścieżkę rowerową dla dwóch kierunków ruchu, usytuowaną w jezdni na dodatkowym pasie o szerokości minimum 2,0 m lub poza jezdnią ulicy z zastrzeżeniem ust. 4;
- 4) ścieżkę rowerową usytuowaną poza jezdnią ulicy oddziela się od chodnika pasem zieleni o szerokości minimum 0,5 m.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) sieć telekomunikacyjna i kanalizacja deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 2) projektowana sieć: wodociągowa  $\varnothing$  110÷200 mm, gazowa  $\varnothing$  32÷225 mm, kanalizacja sanitarna  $\varnothing$  0,2÷0,4 m, rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych  $\varnothing$  90÷160 mm, kanalizacja deszczowa  $\varnothing$  0,3÷1,2 m, elektroenergetyczna kablowa 0,4 kV;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci ciepłej;
- 4) obowiązuje § 6 ust. 6 pkt 14.

## **§ 78. Teren elementarny D.D.1072.KD.D (odcinek ul. Eskadrowej)**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren położony w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000, o granicach oznaczonych na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu oraz przy projektowaniu i realizacji wszelkich przedsięwzięć inwestycyjnych obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2 oraz prowadzone prace, działalność i przedsięwzięcia inwestycyjne nie mogą negatywnie oddziaływać na priorytetowe siedlisko lasu łęgowego o kodzie 91EO występujące w granicach terenu elementarnego D.D.1031.ZN, oznaczone na rysunku planu; ustalenie nie dotyczy zminimalizowanych oddziaływań wynikających z działań niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania drogi publicznej;
- 2) na obszarze w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, oznaczonych na rysunku planu (południowy fragment ulicy), przy zmianie zagospodarowania terenu ogranicza się wycinkę istniejącego drzewostanu wyłącznie do:
  - a) likwidacji stanowisk roślinności gatunków niepożądanych,
  - b) cięć sanitarnych,
  - c) wycinki drzew kolidujących z usytuowaniem jezdni i podziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się zmniejszania zasobu zieleni.

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

zagospodarowanie terenu dostosowuje się do wymagań niezakłóconego widoku z otwarcia widokowego w terenie D.D.1064.KD.Z, oznaczonego na rysunku planu, na zespół budynków przy ul. Eskadrowej 2.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 18,7 m do 23,6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, minimum jednostronny chodnik, ścieżka rowerowa;
- 2) przebieg ścieżki rowerowej w jezdni ulicy na dodatkowych pasach o szerokości minimum 1,5 m dla każdego kierunku ruchu lub dodatkowym pasie o szerokości minimum 2,0 m w przypadku dwóch kierunków ruchu; dopuszcza się usytuowanie ścieżki rowerowej poza jezdnią ulicy.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV.

### **§ 79. Teren elementarny D.D.1073.KD.D**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: ulica dojazdowa.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej.

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

zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,5 m do 13,4 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

ustala się przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, minimum jednostronny chodnik.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 2) kolektor deszczowy  $\varnothing$  1,4 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 3) obowiązuje § 6 ust. 6 pkt 14.

### **§ 80. Teren elementarny D.D.1074.KD.D**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej, przy czym nasadzenia zieleni wysokiej dopuszcza się zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. a.

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

- 1) zagospodarowanie terenu dostosowuje się do wymagań niezakłóconych widoków z otwarć widokowych, oznaczonych na rysunku planu:
  - a) na obszar zieleni naturalnej w terenie elementarnym D.D.1007.ZN,
  - b) w terenie D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna) - w kierunku Jez. Dąbie;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 30,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

ustala się przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, minimum jednostronny chodnik.

## **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) projektowana sieć: wodociągowa  $\varnothing$  110 mm, gazowa  $\varnothing$  25÷125 mm, kanalizacja sanitarna  $\varnothing$  0,2 m, kanalizacja deszczowa  $\varnothing$  0,3 m, elektroenergetyczna kablowa 0,4 kV;
- 2) sieć elektroenergetyczna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się prowadzenie elektroenergetycznej linii kablowej 15 kV;
- 4) obowiązuje § 6 ust. 6 pkt 14.

## **§ 81. Teren elementarny D.D.1075.KD.D**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: ulica dojazdowa.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej, w tym uzupełnienie szpaleru drzew wzdłuż granicy z terenem D.D.1014.KS,ZP, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. a.

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

- 1) zagospodarowanie terenu dostosowuje się do wymagań ukształtowania otwarcia widokowego, kreślonego na rysunku planu, na: teren lotniska, panoramę zespołu zabudowy na południe od lotniska oraz sylwetę Wzgórz Bukowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,0 m do 20,1 m, zgodnie z rysunkiem planu.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

ustala się przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, minimum jednostronny chodnik.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) sieć: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) projektowana sieć: kanalizacja sanitarna  $\varnothing$  0,2 m, kanalizacja deszczowa  $\varnothing$  0,3 m;
- 3) dopuszcza się prowadzenie elektroenergetycznej linii kablowej 15 kV;
- 4) obowiązuje § 6 ust. 6 pkt 14.

## **§ 82. Teren elementarny D.D.1076.KD.D**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

nakazuje się zachowanie i ochronę istniejącej alei drzew.

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

między istniejącymi szpalerami drzew prowadzi się ciąg pieszy.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 16,0 m do 23,9 m, zgodnie z rysunkiem planu.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

ustala się przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, minimum jednostronny chodnik.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) sieć: elektroenergetyczna, telekomunikacyjna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) projektowana sieć: wodociągowa  $\varnothing$  100 mm, gazowa  $\varnothing$  25÷125 mm, kanalizacja sanitarna  $\varnothing$  0,2 m, kanalizacja deszczowa  $\varnothing$  0,3 m, elektroenergetyczna kablowa 0,4 kV i 15 kV.

## **§ 83. Teren elementarny D.D.1077.KSP**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: stacja paliw i gazu płynnego.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) dopuszcza się formy użytkowania o uciążliwości zamykającej się w granicach działki budowlanej;
- 2) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni terenu elementarnego;
- 3) zakazuje się wycinki istniejącego drzewostanu z wyjątkiem cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych oraz wycinki drzew gatunków niepożądanych;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów i prowadzenia prac mogących pogorszyć stosunki wodne;
- 5) 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) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50 % powierzchni terenu elementarnego;
- 3) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. a.

## **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu;
- 2) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

## **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

obsługa z terenu D.D.1063.KD.Z.

## **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie D.D.1063.KD.Z (ul. Eskadrowa);
- 2) magistrala wodociągowa  $\varnothing$  400 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 3) sieć telekomunikacyjna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 4) realizację oświetlenia terenu warunkuje się zgodnością z ust. 3 pkt 2.

## **§ 84. Teren elementarny D.D.1078.E**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: trakcyjna podstacja prostownikowa.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 25% powierzchni terenu elementarnego.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28, przy czym maksymalna wysokość zabudowy: 7,5 m;
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

zakazuje się wtórnych podziałów terenu.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa terenu z ul. Leszczynowej drogą dojazdową, poza obszarem planu;
- 2) nie obowiązują wymogi w zakresie lokalizacji miejsc postojowych.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) projektowana trakcyjna podstacja prostownikowa;
- 2) kolektory deszczowe 2x  $\varnothing$  1,2 m – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

## **§ 85. Teren elementarny D.D.1079.WS,ZP**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe (ciek wodny) i zieleni urządzona;
- 2) dopuszcza się realizację przejazdów nad ciekami wodnymi celem obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej działek budowlanych w terenie elementarnym D.D.1053.U,ZP.



## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 70% powierzchni terenu elementarnego;
- 2) 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) zakazuje się kanalizowanie cieków wodnych;
- 4) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej; przy zagospodarowaniu brzegów cieków wodnych zielenią niską i średniowysoką stosuje się roślinność gatunków rodzimych; zakazuje się stosowania gatunków niepożądanych roślin.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu; ustalenie nie dotyczy realizacji przejazdów i przejść przez ciek wodny pod warunkiem zastosowania rozwiązań konstrukcyjnych nie powodujących ograniczeń w przepływie wód, zgodnie z ust. 2 pkt 3;
- 2) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych dopuszczonych w pkt 1: 5,5 m, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) forma obiektów budowlanych dopuszczonych w pkt 1 dostosowana do ukształtowania niezakłóconego widoku w terenie elementarnym D.D.1067.KD.L (wzdłuż osi ulicy) na wieżę kościoła parafialnego w Dąbiu pw. Niepokalanego Poczęcia NMP (poza granicami planu);
- 4) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu, w tym oświetlenia mostów lub kładek, do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. a;
- 5) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; ustalenie nie dotyczy nie podświetlanych i nie emitujących światła pulsującego reklam mocowanych na elementach mostów lub kładek, z zastrzeżeniem pkt 4.

## **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu;
- 2) ustala się dostęp ogólny do terenu;
- 3) umożliwia się przejazd i przejście pomiędzy terenami elementarnymi D.D.1067.KD.L i D.D.1053.U,ZP oraz budowę nowych, przebudowę, naprawę i remont instalacji technicznych niezbędnych do obsługi terenu D.D.1053.U,ZP;
- 4) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

## **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z terenu D.D.1067.KD.L i/lub D.D.1068.KD.L;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

## **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

ciek wodny odprowadzający podczyszczone wody opadowe i drenażowe do kanału ulgi rzeki Płoni.

## **§ 86. Teren elementarny D.D.1080.ZN**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: zieleń naturalna objęta ochroną prawną (większość powierzchni terenu elementarnego stanowi priorytetowe siedlisko przyrodnicze oraz siedlisko chronionych gatunków zwierząt).

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren położony częściowo w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonych na rysunku planu; prowadzone prace nie mogą negatywnie oddziaływać na:
  - a) priorytetowe siedlisko lasu łęgowego o kodzie 91EO, oznaczone na rysunku planu (zakaz negatywnych przekształceń),
  - b) siedlisko bytowania bobra, oznaczone na rysunku planu;
- 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 następujące działania zachowawcze:
  - a) ograniczenie wycinki istniejącego drzewostanu i zakrzewień do pojedynczych drzew zagrażających bezpieczeństwu żeglugi,
  - b) analizę skutków nasadzeń nowej roślinności dla stanu siedliska lasu łęgowego lub siedliska bytowania bobra,

- c) ograniczenie ingerencji w siedliska występowania innych chronionych gatunków roślin i zwierząt;
- 4) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
  - 5) 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;
  - 6) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 95% powierzchni terenu elementarnego;
  - 7) poza obszarem występowania priorytetowego siedliska przyrodniczego (lasu łęgowego) dopuszcza się wycinkę istniejącego drzewostanu pod warunkiem jednoczesnego uzupełnienia zieleni istniejącej zgodnie z pkt 2;
  - 8) ustala się ochronę naturalnego przebiegu linii brzegowej kan. Dąbska Struga przy jednoczesnym zachowaniu lub odtworzeniu naturalnych warunków sprzyjających rozwojowi priorytetowego siedliska przyrodniczego (lasu łęgowego) oraz siedlisk gatunków zwierząt dla ochrony których wyznacza się obszary Natura 2000;
  - 9) zakazuje się naruszenia systemów korzeniowych drzew, zanieczyszczania gleby i stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych;
  - 10) zakazuje się wykonywania prac ziemnych i zmiany stosunków wodnych, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 7.
  - 11) zagospodarowanie terenu kształtuje się w sposób minimalizujący rozprzestrzenianie się uciążliwości z terenu D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna).

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami kubaturowymi;
- 2) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych;
- 3) ustala się zachowanie i ochronę naturalnych układów przyrodniczo-krajobrazowych;
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam; ustalenie nie dotyczy oznakowania nawigacyjnego (wzdłuż brzegu jeziora) i jednego nośnika informacji przyrodniczo-turystycznej o powierzchni nie przekraczającej 1,0 m<sup>2</sup>, usytuowanego przy granicy z terenem D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna).

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu; ustalenie nie dotyczy wydzielenia terenu dla przepompowni ścieków sanitarnych;
- 2) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów;
- 3) ustala się co najmniej publiczny dostęp do terenu.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z jezdni wspomagającej terenu D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna) i/lub poprzez tereny: D.D.1019.UT,MW,ZP i D.D.1020.US,UT,ZP;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) sieć elektroenergetyczna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji w terenie D.D.1020.US,UT,ZP;
- 2) w rejonie terenu D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna) ustala się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu.

## **§ 87. Teren elementarny D.D.1081.KP**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszy; inwestycja celu publicznego;
- 2) na części ciągu pieszego znajdującej się pomiędzy terenami elementarnymi: D.D.1042.KL i D.D.1046.U,P,MN oraz D.D.1046.U,P,MN i D.D.1047.KS,ZP dopuszcza się kontynuację użytkowania terenu istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu oraz lokalizację tymczasowej zabudowy magazynowo-usługowej na działce budowlanej przy ul. Hangarowej 4, - do czasu realizacji ciągu pieszego i/lub zapotrzebowania sąsiedniego terenu elementarnego D.D.1042.KL na cele komunikacji lotniczej.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 20% powierzchni terenu elementarnego;
- 2) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 6.

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

- 1) minimalna szerokość utwardzonej części ciągu pieszego: 5,0 m;
- 2) dopuszcza się użytkowanie istniejącego obiektu przy ul. Hangarowej 10 do czasu realizacji ciągu pieszego i/lub zapotrzebowania terenu D.D.1042.KL na cele komunikacji lotniczej, przy czym zakazuje się przebudowy związanej z powiększeniem kubatury lub wysokości obiektu;
- 3) zakazuje się realizacji nowej zabudowy kubaturowej o charakterze stałym; dopuszcza się lokalizację tymczasowej zabudowy do czasu realizacji ciągu pieszego i/lub zapotrzebowania terenu elementarnego D.D.1042.KL na cele komunikacji lotniczej – wyłącznie na działce budowlanej przy ul. Hangarowej 4, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 15 % powierzchni terenu elementarnego;
- 5) budynki kryje się dachami płaskimi;
- 6) nakazuje się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 28 lit. a, w szczególności oświetlenia terenu (w tym na obszarze w granicach potencjalnej strefy ochronnej dla widoczności świateł nawigacyjnych oznaczonej na rysunku planu);
- 7) nakazuje się utrzymanie wolnej przestrzeni w odległości do 3,0 m od ogrodzenia lotniska (teren elementarny D.D.1001.KL,U i D.D.1042.KL), gdzie zabrania się realizacji przestrzennych form zagospodarowania terenu oraz nasadzeń zieleni;
- 8) zakazuje się lokalizacji reklam; ustalenie nie dotyczy montażu na ogrodzeniu wzdłuż terenu elementarnego D.D.1044.U,UC,ZP, nie podświetlanych i nie emitujących światła pulsującego reklam wyłącznie o charakterze tymczasowym i wysokości nie przekraczającej wysokości ogrodzenia.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z potrzebami wydzielenia ciągu pieszego lub z realizacją sieci infrastruktury technicznej lub inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 2) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.
- 3) ustala się dostęp ogólny do terenu.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) dopuszcza się ruch pojazdów służb komunalnych i jednostek ratowniczych oraz pojazdów związanych z technicznym utrzymaniem ogrodzenia lotniska (w tym nocnego oświetlenia ogrodzenia, telewizji dozorowanej i systemów detekcji ruchu);
- 2) do czasu zapotrzebowania terenu D.D.1042.KL na cele komunikacji lotniczej ustala się częściową realizację ciągu pieszego - składającego się z odcinka przylegającego do terenu D.D.1001.KL,U, kontynuowanego przez tymczasowy ciąg pieszy w terenach: D.D.1042.KL i D.D.1047.KS,ZP, o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu.
- 3) dopuszcza się utrzymanie połączeń istniejących działek przy ul. Hangarowej i ul. Gryfińskiej z ulicą D.D.1065.KD.L (ul. Gryfińska) i ul. Hangarową (poza granicami planu), poprzez teren elementarny D.D.1046.U,P,MN - o ile nie ma innej możliwości ich obsługi;

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) kanał deszczowy  $\varnothing$  0,6 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 2) kanał deszczowy  $\varnothing$  1,4 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich;
- 4) w pasie terenu o szerokości 3,0 m od granicy z terenami elementarnymi: D.D.1001.KL,U i D.D.1042.KL dopuszcza się prowadzenie niezbędnych instalacji związanych z funkcjonowaniem lotniska (np. nocnego oświetlenia ogrodzenia, telewizji dozorowanej i systemów detekcji ruchu).

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 88.** 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 nieruchomości gruntowych niezabudowanych w terenach: MN,U, MN,U,ZP, MW,U, U, U,ZP, U,E, U,UC,MW, U,UC,ZP, US,U, US,ZP, US,UT,ZP, UT,MW,ZP, UT,ZP, ZP,U,KPD, KSP;
- 2) 0% dla gruntów komunalnych na ww. terenach oraz dla pozostałych terenów objętych niniejszym planem.

**§ 89.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego D.102, uchwalony uchwałą Nr XVI/537/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 22 listopada 1999 r. w sprawie zmiany D.102 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. z dnia 19 stycznia 2000 r. Nr 5 poz. 48);
- 2) 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);
- 3) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego K.55, uchwalony uchwałą Nr XVI/557/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 22 listopada 1999 r. w sprawie w sprawie zmiany K.55 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. z dnia 21 lutego 2000 r. Nr 9 poz. 92).
- 4) 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).

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