

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

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

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

- a) od 10 sierpnia do 31 sierpnia 2010 r. – nie wniesiono uwag w ustalonym terminie od 10 sierpnia do 14 września 2010 r.,
- b) od 27 sierpnia do 16 września 2010 r. - wniesiono w ustalonym terminie od 27 sierpnia do 30 września 2010 r. szesnaście uwag (w tym jedenaście uwag o podobnej treści), zgodnie z wykazami stanowiącymi integralną część dokumentacji formalno – prawnej prac planistycznych.

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

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia zgłoszonych uwag:

1. Uwaga stanowiąca wyraz zaniepokojenia urbanizacją przestrzeni przyległej do plaży w Dąbiu i obawy przed powiększeniem w ten sposób zagrożenia powodzią pozostałych terenów przybrzeżnych, w tym istniejącej zabudowy mieszkaniowej przy ul. Przybrzeżnej.

Uwaga została częściowo uwzględniona poprzez zawarte w planie ustalenia uwzględniające zagrożenie powodzią i występowanie „cofki”:

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

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

2. Uwaga dotycząca umożliwienia realizacji na rzece Płoni w ciągu ul. Przestrzennej „mostu wysokowodnego przystosowanego przynajmniej do przepływania kajakami i małymi łodziami”.

Uwaga została częściowo uwzględniona poprzez wprowadzony do planu zapis (teren elementarny D.D.3041.KD.Z - § 47 ust. 3 pkt 8): „przy realizacji nowej przeprawy mostowej nad rz. Płonią należy dążyć do usunięcia przeszkody na kajakowym szlaku wodnym poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych umożliwiających bezkolizyjne przepływanie kajaków pod mostem; w przypadku konieczności zachowania przeszkody umożliwia się jej obejście poprzez odpowiednie zagospodarowanie terenu”. Wprowadzenie do ustaleń planu nakazu wyniesienia przęsł mostowych na wysokość umożliwiającą ruch jednostek pływających na rz. Płoni nie jest zasadne, ze względu na brak koncepcji przebudowy tego odcinka ulicy i połączenia go z planowanym przebiegiem ulicy zbiorczej na jej przedłużeniu (Trasa Nowoprzestrzenna) – ostateczne rozwiązanie będzie wynikało z uwarunkowań technicznych (w tym konstrukcyjnych), funkcjonalnych i bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz realnych możliwości przebudowy istniejącego przęsła mostowego.

3. Jedenaście podobnych uwag dotyczących braku zgody na zmianę przeznaczenia terenów (dz. nr, nr: 57, 52/5, 3/2, 3/3, 1/7 obr. 4022) użytkowanych dotąd tymczasowo jako rekreacyjne (mała przystań wodna i domki rekreacyjne) - na cele dużej mariny, obejmującej apartamentową zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami turystyki, hotelowymi i pensjonatowymi (np. przystań żeglarska, port jachtowy z zapleczem hotelowym), częściową przebudowę akwenu portu jachtowego oraz przeprowadzenie ciągu pieszego i ścieżki rowerowej ponad kanałami portowymi. W ramach uzasadnienia przedstawiono zagrożenie powodzią (powiększenie terenów zalewowych), rzekomą utratę miejsc lęgowych dla chronionych ptaków i innych zwierząt, zniszczenie „przestrzeni architektonicznej i naturalnej od strony wody”, trudności organizacyjne funkcjonowania przystani żeglarskiej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, zmniejszenie możliwości cumowania jednostek pływających oraz brak możliwości wygrodzenia i ochrony zgromadzonego majątku przystani wodnej wobec przeprowadzenia przez tereny nowej mariny ogólnodostępnego ciągu pieszego i ścieżki rowerowej.

Uwagi nie zostały uwzględnione, gdyż są sprzeczne z podstawowym założeniem planu – umożliwieniem realizacji dużego portu żeglarskiego w południowo-wschodniej części Jez. Dąbie ze stałym i całorocznym, wielofunkcyjnym zapleczem lądowym (m.in. w postaci marin łączących atrakcyjne usługi związane z rekreacją i turystyką wodną ze specyficzną funkcją mieszkaniową w postaci zabudowy apartamentowej), przy czym standard zainwestowania i usług winien odpowiadać szerokiemu zapotrzebowaniu turystów wodnych na poziomie międzynarodowym. Uwaga ma na celu utrwalenie stanu istniejącego tj. ekstensywnego użytkowania dotąd źle skomunikowanych i nieuzbrojonych terenów przywodnych.

Tereny nad Jez. Dąbie położone w rejonie historycznego portu i na wschód do ul. Jeziornej są w większości przekształcone lub zdewastowane poprzez długoletnie użytkowanie (brak siedlisk roślin i zwierząt objętych prawną ochroną przyrody) i nie stanowią „naturalnych terenów zalewowych” - są narażone na niebezpieczeństwo powodzi tak samo jak większość terenów zainwestowania miejskiego pomiędzy brzegiem jeziora a ul. Przestrzenną, Emilii Gierczak, Pokładową i Al. Przyjaciół (nie stanowią polderów zalewowych o znaczeniu przeciwpowodziowym).

Na południowej części dz. nr 1/7 z obr. 4022 plan ustala przebieg ulicy zbiorczej (D.D.3041.KD.Z) i lokalnej do obsługi terenów przybrzeżnych (D.D.3047.KD.L) oraz parkingu dla samochodów osobowych do obsługi terenów przybrzeżnych (D.D.3032.KS,ZP) – wraz z niezbędnymi sieciami infrastruktury technicznej. Wobec skomunikowania i uzbrojenia terenów położonych w rejonie portu w Dąbiu, przekształcenie ich na port jachtowy wraz z zapleczem o standardzie pozwalającym świadczyć usługi na poziomie międzynarodowym (mariny) jest racjonalne, a do czasu realizacji portu i marin plan przewiduje rozwiązania przejściowe w postaci kontynuacji dotychczasowego użytkowania, zgodnie z § 6 ust.3 pkt 24. Ustalenia planu uwzględniają niebezpieczeństwo powodzi poprzez odpowiednie rygory w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu.

Realizacja apartamentowej zabudowy mieszkaniowej w połączeniu z usługami związanymi z obsługą portu jachtowego (przystanie wodne, hotele, tawerny, usługi sprzętowe itp.) pozwoli na aktywizację turystyki wodnej poprzez m.in. uatrakcyjnienie całorocznej oferty usług oraz umożliwienie powstania stałej wypadowej bazy turystycznej. Ustalenia planu zakładają funkcjonowanie portu jachtowego przy wielofunkcyjnych marinach. Apartamentowa zabudowa

mieszkańcowa zlokalizowana w sąsiedztwie wewnętrznych kanałów wodnych (umożliwiających przycumowanie własnego jachtu pod domem) ma uzupełniać i wykorzystywać infrastrukturę usługową w sąsiedztwie: hotelową i rekreacyjną, przy czym nie będzie tworzyć terenów mieszkaniowych w rozumieniu przepisów prawa (zgodnie z definicją planu § 5 pkt 2). Realizacja apartamentowej zabudowy mieszkaniowej przy przystaniach wodnych nie „zburzy naturalnej przestrzeni od strony wody” bardziej niż realizacja samych przystani, a przyczyni się do lepszego połączenia centrum osiedla z Jez. Dąbie.

Zaprojektowana ścieżka rowerowa i ciąg pieszy mogą zostać zrealizowane ponad kanałami portowymi z zastosowaniem kładek (mostków) stałych lub zwodzonych - ustalenia w § 37 ust. 3 pkt 6 warunkują prowadzenie ciągu pieszego i ścieżki rowerowej ponad kanałami portowymi jednoczesnym zastosowaniu rozwiązań technicznych pozwalających na ruch jednostek pływających.

Planowana realizacja portu jachtowego umożliwi cumowanie i stacjonowanie dużo większej ilości jednostek pływających niż w stanie istniejącym, przy czym inwestycja ta wymaga przebudowy istniejącego zainwestowania wg. wspólnej całościowej koncepcji – zgodnie z zapisem § 37 ust. 3 pkt 11. Koncepcja zabudowy i zagospodarowania terenu, mająca na celu określenie spójnej struktury funkcjonalno-przestrzennej dla istniejącego i nowego zainwestowania, winna uwzględnić stan prawny, który ostatecznie zostanie uporządkowany po uchwaleniu planu (w trakcie sporządzania planu miejscowego wpłynęły wnioski dzierżawców o legalizację zabudowy - dziewiętnaście domków rekreacyjnych zostało zalegalizowanych – informacja potwierdzona przez PINB).

4. Uwaga dotycząca wsparcia starań zespołów rybackich z Dąbia o utrwalenie dotychczasowej lokalizacji bazy rybackiej nad rz. Płonią (teren elementarny D.D.3014.U,MW,ZP) oraz „odrzuć” planowanego przeniesienia bazy rybackiej nad Jez. Dąbie (teren elementarny D.D.3002.U,UT wraz z otwartym kanałem wodnym i terenem na zachód od kanału – poza granicami planu). W ramach uzasadnienia przedstawiono ograniczenia nowej lokalizacji: płytkość kanału, szczupłość terenu w stosunku do potrzeb, wysokie koszty dostosowawcze oraz pozbawienie atrakcyjności terenów położonych nad rz. Płonią poprzez „chowanie” bazy „przed oczami zwykłych zjadaczy ryb” i brak możliwości zwrotu rybakom nakładów poniesionych w związku z utrzymaniem i zagospodarowaniem bazy na obecnie użytkowanym terenie.

Uwaga nie została uwzględniona, gdyż dotyczy zmiany istotnego elementu planu, którym jest wykreowanie w zakolu rz. Płoni, o unikalnych walorach krajobrazowych (rejon ul. Grójeckiej w strefie A ochrony konserwatorskiej), lokalnego centrum usług turystycznych – o kompozycji urbanistycznej oraz form zabudowy organizujących ciągi piesze, place publiczne, otwarcia widokowe i harmonijne panoramy, widoczne poprzez rzekę z terenów sąsiednich.

Dotychczasowa lokalizacja bazy rybackiej nad rz. Płonią była utrzymywana od lat m.in. ze względu na brak docelowych rozwiązań planistycznych oraz dogodnego dojazdu i uzbrojenia terenu, ale wobec realizacji ustaleń planu unikalne tereny w zakolu rzeki staną się zbyt cenne aby pozostawić je w dotychczasowym użytkowaniu i zablokować rozwój turystyki i usług z nią związanych poprzez utrwalenie ekstensywnie zorganizowanego zaplecza działalności rybackiej (aktualnie teren jest trudno dostępny a zagospodarowanie nie jest atrakcją turystyczną). Ustalenia planu dopuszczają docelową lokalizację nowoczesnej przystani rybackiej na warunkach zgodnych z obowiązującymi przepisami prawa (nie stwarzającej zagrożenia dla środowiska naturalnego) nad Jez. Dąbie w terenie elementarnym D.D.3002.U,UT (łącznie z terenem elementarnym D.D.1002.US,UT,WS w obowiązującym planie miejscowym „Dąbie-lotnisko). Nowa przystań rybacka może skupić wszystkich rybaków z okolic południowej części Jez. Dąbie (maksymalnie 7 zespołów rybackich). Nowa lokalizacja przystani rybackiej, wskazana w ustaleniach planu, pozwala na zorganizowanie nowoczesnej przystani rybackiej o charakterze stałym poprzez: realizację ulicy dojazdowej i ogólnodostępnego parkingu (dla rybaków i klientów), uporządkowaną zabudowę socjalno-magazynową z możliwością wydzielenia odrębnych działek budowlanych, oraz wprowadzenie usług handlu i gastronomii. Nabycie praw do wydzielonych działek gruntowych ułatwi rybakom rozwój działalności gospodarczej. Uwzględniając sytuację rybaków (w tym organizację pracy bezpośrednio związaną z zajmowanym terenem i posiadane zainwestowanie) plan dopuszcza

rozwiązania przejściowe - umożliwią kontynuację funkcjonowania istniejącej bazy rybackiej do momentu zlokalizowania jej na nowym terenie (D.D.3002.U,UT i w jego sąsiedztwie poza granicami planu) albo w innym miejscu, zaś po przeniesieniu przystani rybackiej i przekształceniu terenu w zespół zabudowy turystyczno-usługowej – umożliwią powrót funkcji rybackiej ograniczonej do sprzedaży ryb (z nabrzeża lub na targu rybnym), jako lokalnej atrakcji turystycznej w terenie elementarnym D.D.3010.U,MW i D.D.3014.U,MW,ZP. Plan umożliwia prace utrzymaniowe akwenu Jez. Dąbie obejmujące niezbędne pogłębienie otwartego kanału wodnego, przy którym wskazano lokalizację przystani rybackiej (w terenie elementarnym D.D.3039.WS,UT,ZN oraz w granicach planu miejscowego „Dąbie-lotnisko”). Nowa lokalizacja przystani rybackiej w terenie elementarnym D.D.3002.U,UT nie jest jej „ukryciem”, bowiem znajduje się dużo bliżej komunikacji drogowej niż aktualna – w pobliżu ul. Przestrzennej oraz na zakończeniu projektowanego ciągu pieszego (szlaku edukacji ekologicznej).

Dopuszczenie lokalizacji przystani rybackiej w terenie elementarnym D.D.3002.U,UT (przy przeznaczeniu terenu na cele zabudowy usługowej lub rekreacji i turystyki wodnej) nie przesądza o lokalizacji bazy rybackiej - docelowe rozwiązanie problemu plan pozostawia inicjatywie rybaków oraz właścicielowi gruntu (WGN UM).

5. Uwaga dotycząca następujących rozwiązań planistycznych:

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

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

Ustalenia planu nakazują realizację przeprawy mostowej w ciągu ulic lokalnych D.D.3043.KD.L i D.D.3044.KD.L (przedłużenie ul. Zapomnianej) z zastosowaniem rozwiązań technicznych umożliwiających bezkolizyjne funkcjonowanie kajakowego szlaku wodnego oraz przepływanie małych jednostek pływających (turystycznych, rekreacyjnych i rybackich), zgodnie z § 47 ust. 3 pkt 2. Plan dopuszcza realizację przeprawy mostowej w formie mostu zwodzonego, co nie ograniczy wysokości przepływających rzeką jachtów. Duże jachty będą zmuszone cumować na akwenu Jez. Dąbie nie ze względu na projektowaną przeprawę mostową, ale ze względu na ograniczoną szerokość i głębokość koryta rzeki.

Planowany przebieg ogólnodostępnego głównego ciągu pieszego i ścieżki rowerowej wzdłuż terenów przywodnych od ul. Przestrzennej do ul. Jeziornej (także „w poprzek basenów portowych”) organizuje zabudowę i zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający penetrację turystyczną terenów o cennych walorach przyrodniczych, rekreacyjnych, widokowych oraz marin i przystani żeglarskich – jest zgodny z przyjętą zasadą „otwarcia” terenów przywodnych dla turystyki wodnej, pieszej, rowerowej oraz ogółu mieszkańców miasta korzystających z oferty usługowej plaży miejskiej i marin. Ponadto spełnia funkcje komunikacji wewnętrznej terenów przywodnych. Plan nie przesądza o sposobie przeprowadzenia ciągu pieszego i ścieżki rowerowej ponad kanałami portowymi ale nakazuje zastosowanie rozwiązań technicznych pozwalających na ruch jednostek pływających, zgodnie z § 36 ust. 3 pkt 6. Wobec zamiaru wykształcenia portu żeglarskiego dla dużo większej ilości jachtów niż możliwości pomieszczenia w istniejących kanałach, konieczna jest realizacja głównego basenu portowego na części Jez. Dąbie oraz jednoczesna budowa stałego pirsu – falochronu osłaniającego akwen portu przed falowaniem, zgodnie z § 36 ust. 2 pkt 4, 5, 6. Koszty realizacji ww. inwestycji, związane ze standardem portu żeglarskiego i jego lądowego zaplecza: terenów rekreacyjnych i marin (w tym apartamentowej zabudowy mieszkaniowej połączonej z usługami turystyki wodnej) – obciążą potencjalnych inwestorów.

Istniejące boisko do piłki nożnej przy ul. Żaglowej i kąpielisku nie posiada miejsca na zaplecze i znajduje się zbyt blisko terenów mieszkaniowych (uciążliwość akustyczna w trakcie rozgrywek piłkarskich), podczas gdy tereny rozwoju osiedlowych funkcji sportu i rekreacji są wskazywane w rejonie Pl. Orła w os. Dąbie (o powierzchni ponad 10 ha, w centrum terenów mieszkaniowych przy SP Nr 71). Na zapleczu plaży miejskiej i ciągu pieszego ze ścieżką rowerową (tereny elementarne:

D.D.3023.US, D.D.3019.KPR,ZP) plan ustala lokalizację zespołu zabudowy usługowej na potrzeby obsługi turystyki i rekreacji (plaża, kąpielisko w terenie elementarnym D.D.3020.U,ZP). Rolą planu miejscowego jest uporządkowanie stanu istniejącego w dostosowaniu do korzystniejszych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych (tak jak w przypadku boiska), zaś celem umożliwienia optymalnej realizacji docelowych zamierzeń plan dopuszcza rozwiązania przejściowe, m.in. kontynuację dotychczasowego użytkowania niezgodnego z planem, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 24.

Elewatory zbożowe przy ul. Portowej (teren element. D.D.3030.MW,UT,WS) znajdują się w gminnej ewidencji zabytków (zakwalifikowane do wpisu do rejestru zabytków) i podlegają ochronie konserwatorskiej zgodnie z § 36 ust. 3 pkt 14. Na wniosek właściciela poparty ekspertyzą stanu technicznego oraz wobec stanowiska Miejskiego i Wojewódzkiego Konserwatora zabytków (po rozważeniu technicznych i ekonomicznych aspektów przekształcenia elewatorów na nowe funkcje) – w przypadku lokalizacji nowej zabudowy w miejscu obiektów zabytkowych dopuszczono ich rozbiórkę (§ 36 ust. 3 pkt 15). Decyzję o nie wprowadzaniu nakazu dostosowania form nowej zabudowy do charakterystycznej formy elewatorów podjęto po konsultacjach z przedstawicielami właściwych wydziałów UM, Miejskiego i Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz właściciela obiektów (inwestora) – wobec zagrożenia karykaturalnym odtworzeniem historycznych form w nowej zabudowie (o nowej funkcji). Brak obowiązku nawiązania nową zabudową do formy elewatorów zwiększa inwestorowi swobodę projektowania, co nie oznacza że nie nawiąże on do ich charakterystycznej formy. Niezależnie od nawiązania formą nowej zabudowy do formy zabytkowych spichlerzy, plan wprowadził nakaz harmonijnego wkomponowania nowych obiektów w panoramę terenów przybrzeżnych, zgodnie z § 36 ust. 3 pkt 2. Ustalenia planu sankcjonują specyfikę znaczenia sylwety elewatorów jako „drogowskazu” naprowadzającego żeglarzy do starego portu w Dąbiu – poprzez nakaz utrzymania ich jako dominanty przestrzennej albo nadania formy dominanty przestrzennej (charakterystyczny akcent wysokościowy) zabudowie, która mogłaby je zastąpić, zgodnie z § 36 ust. 3 pkt 3, 16.

Uzasadnienie zmiany lokalizacji portu rybackiego zawiera pkt nr 4 niniejszego załącznika nr 4 do uchwały w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie-plaża” w Szczecinie.

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

Uwaga nie została uwzględniona, gdyż dotyczyła zmiany istotnego elementu planu, którym jest wykreowanie w zakolu rz. Płoni lokalnego centrum usług turystycznych – o kompozycji urbanistycznej oraz form zabudowy organizujących ciągi piesze, place publiczne, otwarcia widokowe i harmonijne panoramy, widoczne poprzez rzekę z terenów sąsiednich.

Baza rybacka istniejąca w zakolu rz. Płoni zajmuje atrakcyjne tereny o unikalnych walorach krajobrazowych (rejon ul. Grójeckiej w strefie A ochrony konserwatorskiej), gdzie funkcjonuje w obiektach tymczasowych na terenie dzierżawionym od miasta. Wobec braku planu miejscowego i infrastruktury technicznej stan ten jest utrzymywany od lat, ale wobec realizacji ustaleń planu (dróg publicznych i sieci inżynierskich) unikalne tereny w zakolu rzeki staną się zbyt cenne aby pozostawić je w dotychczasowym użytkowaniu i zablokować rozwój turystyki i usług z nią związanych poprzez utrwalenie ekstensywnie zorganizowanego zaplecza działalności rybackiej (aktualnie teren jest trudno dostępny a zagospodarowanie nie jest atrakcją turystyczną). Ustalenia planu dopuszczają docelową lokalizację nowoczesnej przystani rybackiej na warunkach zgodnych z obowiązującymi przepisami prawa (nie stwarzającej zagrożenia dla środowiska naturalnego) nad Jez. Dąbie w terenie elementarnym D.D.3002.U,UT (łącznie z terenem elementarnym D.D.1002.US,UT,WS w obowiązującym planie miejscowym „Dąbie-lotnisko”). Nowa lokalizacja wskazana w ustaleniach planu pozwala na uporządkowane zorganizowanie przystani rybackiej o charakterze stałym poprzez: realizację ulicy dojazdowej i ogólnodostępnego parkingu (dla rybaków i klientów), uporządkowaną zabudowę socjalno-magazynową z możliwością wydzielenia odrębnych działek budowlanych, oraz wprowadzenie usług handlu i gastronomii.

Nabycie praw do wydzielonych działek gruntowych ułatwi rybakom rozwój działalności gospodarczej. Uwzględniając sytuację rybaków (w tym organizację pracy bezpośrednio związaną z

zajmowanym terenem i posiadane zainwestowanie) plan dopuszcza rozwiązania przejściowe - umożliwia kontynuację funkcjonowania istniejącej bazy rybackiej do momentu zlokalizowania jej na nowym terenie (D.D.3002.U,UT i w jego sąsiedztwie poza granicami planu) albo w innym miejscu, zaś po przeniesieniu przystani rybackiej i przekształceniu terenu w zespół zabudowy turystyczno-usługowej umożliwia powrót funkcji rybackiej ograniczonej do sprzedaży ryb (z nabrzeża lub na targu rybnym), jako lokalnej atrakcji turystycznej.

Wskazana w planie nowa lokalizacja przystani rybackiej pozwala na realizację niezbędnej infrastruktury zapewniającej dostępność komunikacyjną użytkownikom i potencjalnych klientom bazy. Dostępność od strony jeziora jest również ułatwiona, bowiem przystań byłaby zlokalizowana bezpośrednio przy akwenu (prace utrzymaniowe akwenu Jez. Dąbie obejmują niezbędne pogłębienie otwartego kanału wodnego).