

§ 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 zieleni 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 m² 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 ujednolicenie 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 połaci 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 m²; na pozostałym obszarze maksymalna wysokość reklam wolno stojących i nośników informacji turystycznej: 4,5 m oraz maksymalna powierzchnia informacyjna jednej reklamy/nośnika: 7,0 m².

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 m²; 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.