

§ 8. Teren elementarny D.D.6002.UT,WS,E

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi turystyki i rekreacji, wody powierzchniowe śródlądowe – rzeka Płonia i zbiornik wodny Bobrowy Staw;
- 2) wykorzystanie rzeki Płoni jako szlak kajakowy;
- 3) dopuszcza się między innymi:
 - a) hotel, pensjonat, budynki rekreacji indywidualnej,
 - b) mała gastronomia,
 - c) terenowe urządzenia sportowe,
 - d) baza magazynowo-sprzętowa dla obsługi spływów kajakowych,
 - e) obiekt socjalny dla obsługi spływów kajakowych,
 - f) pomosty wędkarskie, przystań dla kajaków;
 - g) pole biwakowe, campingowe;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, ciągi piesze, terenowe elementy zagospodarowania jako niezbędne wyposażenie terenu.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 75 %;
- 3) teren o walorach naturalnych do zachowania i objęcia ochroną przyrody jako Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Dolina Płoni”;
- 4) zakazuje się:
 - a) umacniania brzegów rzeki i zmiany jej naturalnego koryta,
 - b) przegradzania rzeki,
 - c) przerwania drożności ciągu ekologicznego;
- 5) nakazuje się udrożnienie koryta rzeki w celu wykorzystania jej jako szlaku kajakowego;
- 6) w pasie o szerokości 5,0 m wzdłuż linii brzegu rzeki zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do rzeki na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód;
- 7) dopuszcza się umocnienie brzegów rzeki wyłącznie materiałami naturalnymi (faszyna, drewno, kamień), bez możliwości zmiany jej naturalnego koryta;
- 8) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie ochrony siedlisk przyrodniczych, oznaczonych na rysunku planu (łęg jesionowo-olszowy), oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie;
- 9) teren położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonym na rysunku planu, zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 9,5 m;
- 4) maksymalna wysokość obiektów technicznych – 90 m npm, w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 27;
- 5) budynki kryte dachami stromymi; dla garaży wolno stojących i obiektów gospodarczych dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii;
- 6) dopuszcza się lokalizację pomostu w miejscu postoju dla kajakarzy;
- 7) mała architektura wykonana z materiałów naturalnych bez zastosowania powłok malarskich;
- 8) obiekty i zagospodarowanie terenu wkomponowane w istniejące ukształtowanie powierzchni terenu i układ przestrzenny zieleni i wód Bobrowego Stawu;
- 9) zakazuje się nowego tymczasowego zagospodarowania terenu z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 24;
- 10) dopuszcza się istniejące zagospodarowanie tymczasowe do czasu przeznaczenia terenu zgodnie z ustaleniami planu;
- 11) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się parcelacji terenu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę terenu realizuje się z ulicy D.D.6032.KD.Z;
- 2) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych do obliczania potrzeb parkingowych:
 - a) obiekty rekreacyjno-sportowe: 1 miejsce postojowe / 5 użytkowników,
- 3) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe dla rowerów do obliczania potrzeb parkingowych:
 - a) obiekty rekreacyjno-sportowe: 1 miejsce postojowe / 10 użytkowników.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) dopuszcza się lokalne i indywidualne zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych i gromadzenie wód deszczowych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci elektroenergetycznej 15 kV;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej z sieci elektroenergetycznej 15 kV.