

§ 13. Teren elementarny D.D.3009.U,UT,MW

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, zabudowa usług turystycznych (obiekty hotelarskie, usługowa zabudowa apartamentowa itp.) z dopuszczeniem apartamentów mieszkaniowych;
- 2) dopuszcza się usługi handlu – wyłącznie jako towarzyszące innym usługom, w lokalach o powierzchni sprzedaży do 400 m², wbudowanych w obiekty usługowe;
- 3) dopuszcza się funkcjonowanie istniejącego zakładu produkcyjnego do czasu jego likwidacji wraz z likwidacją istniejących budynków lub ich przebudową zgodną z ust. 2 i 3, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 pkt 15;
- 4) w granicach działki budowlanej ustala się maksymalny udział powierzchni całkowitej lokali mieszkalnych: 30% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków z wyłączeniem powierzchni garaży i istniejącej zabudowy produkcyjno-usługowej niezgodnej z ust. 2 i 3.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów w odległości do 5 m od brzegu rzeki Ploni;

- 3) na obszarze zabudowy, ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się wycinkę istniejących drzew i krzewów przy jednoczesnym nasadzeniu drzew i krzewów gatunków rodzimych, w kompozycji swobodnej;
- 4) umocnienie brzegu rzeki Płoni wraz z możliwością budowy nabrzeży i zmiany przebiegu linii brzegu dopuszcza się zgodnie z ust. 3 pkt 10;
- 5) nakazuje się kształtowanie zagospodarowania terenu w sposób minimalizujący rozprzestrzenianie się uciążliwości odkomunikacyjnych, w tym nakazuje się wprowadzenie zieleni zwartej o charakterze izolacyjnym wzdłuż ul. Przestrzennej, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 6;
- 6) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni;
- 7) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) nakazuje się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania terenu do wymagań ukształtowania zamknięcia kompozycyjnego widoku z ulicy D.D.3049.KD.D (ul. Przybrzeżna) i od strony zakola rzeki Płoni;
- 3) nakazuje się dostosowanie formy zabudowy do wymogów ukształtowania harmonijnej elewacji zespołu zabudowy od strony ul. Przestrzennej i rzeki Płoni;
- 4) nakazuje się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania terenu do wymogów ukształtowania niezakłóconego widoku na rzekę Płonię i pierzeję ul. Przybrzeżnej;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) stałej: 12,5 m,
 - b) tymczasowej i obiektów towarzyszących (gospodarczych itp.): 5,5 m;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0,2 do 1,2;
- 8) w pierzei ul. Przestrzennej i wzdłuż brzegu rzeki Płoni nowe budynki kryje się dachami stromymi o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych;
- 9) poza pierzeją ul. Przestrzennej i pierzeją nowej zabudowy wzdłuż brzegu rzeki Płoni budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii; w przypadku zastosowania dachu co najmniej dwuspadowego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połaci dachowych budynku lub wyodrębnionej przestrzennie jego części;
- 10) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących nabrzeży i umocnień brzegu oraz przystosowanie nabrzeży do kotwienia pomostów postojowych i cumowania jednostek pływających, przy jednoczesnym umożliwieniu bezpiecznego ruchu pieszego na koronie nabrzeża, z zastrzeżeniem § 42 ust. 3 pkt 3;
- 11) na nabrzeżach i pomostach dopuszcza się lokalizację oznakowania nawigacyjnego oraz sytuowanie stanowisk zaopatrzenia jednostek pływających w energię elektryczną i wodę;
- 12) lokalizację apartamentów mieszkaniowych dopuszcza się powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 11;
- 13) garaże sytuuje się w formie zespołów wbudowanych lub dobudowanych do budynków usługowo-mieszkalnych, wyłącznie z użytkowym wykorzystaniem powierzchni dachu garaży jako plac komunikacyjny, rekreacyjny lub parking, przy czym zakazuje się sytuowania garaży widocznych od strony ul. Przestrzennej lub rzeki Płoni;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3500 m²;

15) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania i zabudowy terenu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 3500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 35 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Przestrzennej albo brzegu rzeki Płoni zawarty w przedziale od 80° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.D.3044.KD.D;
- 2) dopuszcza się obsługę z ulicy D.D.3041.KD.Z (ul. Przestrzennej) przez istniejący zjazd;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.3041.KD.Z, D.D.3044.KD.D, D.D.3009.U,UT,MW, D.D.3038.WS,ZN;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację sieci gazowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.