

§ 8. Teren elementarny D.W.7002.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług wyłącznie z zakresu:
 - a) ochrona zdrowia i opieka społeczna, w tym z możliwością całonocnego pobytu osób (np.: dom opieki),
 - b) sport i rekreacja,
 - c) usługi pensjonatowe,
 - d) gastronomia,
 - e) handel detaliczny,
 - f) obsługa firm i klientów;
- 3) dopuszcza się działalność ogrodniczą (np. uprawy roślin ozdobnych) i usługowo-produkcyjną związaną z obsługą terenów zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 70 %;
- 3) w pasie o szerokości do 5,0 m od linii brzegu cieką Chęlszczyca (poza granicami planu), zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu w sposób uniemożliwiający dostęp do cieką w celu konserwacji;
- 4) zakazuje się działalności powodującej pogorszenie stosunków wodnych;
- 5) nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej;
- 6) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem niezbędnej wycinki pojedynczych egzemplarzy:
 - a) utrudniających dostęp do cieką Chęlszczyca (poza granicami planu) w celu konserwacji,
 - b) w celu umożliwienia prowadzenia prac melioracyjnych;

- 7) wszelkie ubytki zieleni wysokiej wymagają ekwiwalentnej rekompensaty, zgodnie z przepisami odrębnymi, w postaci jednoczesnego nasadzenia w odległości do 20,0 m od ciekłu Chęlszcza (poza granicami planu) drzew i krzewów gatunków rodzimych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 3;
- 8) nakazuje się podwyższenie poziomu terenu i wyniesienie posadzki parteru budynków (o charakterze stałym) na poziom co najmniej 9,20 m n.p.m.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 20 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,05 do 0,4;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1800m² (przykładowy schemat podziału terenu oznaczony na rysunku planu);
- 5) budynki mieszkaniowe realizuje się w formie domów wolno stojących; dopuszcza się dobudowanie do budynku mieszkaniowego obiektu usługowego;
- 6) usługi dopuszczone w ust. 1 realizuje się w lokalu wbudowanym, dobudowanym do budynku mieszkaniowego albo jako odrębny obiekt usługowy na działce wspólnej z budynkiem mieszkaniowym;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,5 m (w budynku krytym dachem stromym ostatnia kondygnacja użytkowa w poddaszu);
- 8) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, altan, wiat i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, do 5,5 m;
- 9) budynki mieszkaniowe i usługowe kryje się dachami stromymi: o układzie kalenicowym w pierzei ulicy w terenie elementarnym D.W.7019.KD.D, poza pierzeją ulicy dopuszcza się krycie budynków dachami co najmniej dwuspadowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych mniejszym niż 35 ; dopuszcza się krycie garaży wolno stojących, budynków gospodarczych, altan i wiat dachami o dowolnej geometrii;
- 10) zakazuje się grodzenia terenu w odległości do 5,0 m od ciekłu Chęlszcza (poza granicami planu);
- 11) w odległości do 1,5 m od zachodniego brzegu ciekłu Chęlszcza (poza granicami planu) ustala się dostęp ogólny do ciekłu;
- 12) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących z wyjątkiem jednej reklamy na działce, o treści związanej z prowadzoną na działce działalnością gospodarczą; maksymalna wysokość reklamy: 3,5 m, w przypadku reklam tablicowych maksymalna powierzchnia reklamowa: 3 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki wzdłuż terenu elementarnego D.W.7019.KD.D: 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy w terenie elementarnym D.W.7019.KD.D zawarty w przedziale od 85° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.W.7019.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.W.7019.KD.D oraz spoza obszaru planu.