

## **§ 34. Teren elementarny D.W.7028.MN,U**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług wyłącznie z zakresu:
  - a) sport i rekreacja,
  - b) usługi pensjonatowe,
  - c) handel detaliczny,
  - d) 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: 60%;
- 3) część terenu położona na obszarze zagrożonym powodzią, oznaczonym na rysunku planu; na obszarze zagrożonym powodzią i nie wyłączonym z zabudowy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, nakazuje się:
  - a) podwyższenie poziomu terenu i wyniesienie posadzki parteru budynków o charakterze stałym ponad poziom wód powodziowych tj. co najmniej 9,50 m n.p.m.,
  - b) projektowanie konstrukcji obiektów w sposób minimalizujący zagrożenie utraty stateczności w przypadku powodzi;
- 4) na obszarze zagrożonym powodzią, wyłączonym z zabudowy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zakazuje się:
  - a) wznoszenia obiektów budowlanych oraz zmian ukształtowania terenu, ograniczających przepływ wód powodziowych, za wyjątkiem realizacji obiektów służących gospodarce wodnej, robót związanych z regulacją i utrzymywaniem wód ciekłu Chęlszczyca (np. realizacja umocnień brzegowych i związane z nimi podwyższenie terenu),
  - b) w odległości do 5,0 m od ciekłu - sadzenia drzew i krzewów wzdłuż ciekłu Chęlszczyca (poza granicami planu), z wyjątkiem roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej krawędzi brzegu lub służącej do umacniania brzegu;
- 5) zakazuje się działalności powodującej pogorszenie stosunków wodnych;
- 6) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem niezbędnej wycinki pojedynczych egzemplarzy:
  - a) utrudniających dostęp do ciekłu Chęlszczyca (poza granicami planu) w celu konserwacji,
  - b) w celu umożliwienia prowadzenia prac melioracyjnych,
  - c) kolidujących z wymaganiami ochrony przeciwpowodziowej,
  - d) kolidujących z usytuowaniem budynku mieszkaniowego wraz z dojazdem do budynku;
- 7) wszelkie ubytki zieleni wysokiej wymagają ekwiwalentnej rekompensaty, zgodnie z przepisami odrębnymi, w postaci jednoczesnego nasadzenia w granicach działki drzew i krzewów gatunków rodzimych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 3.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) przylegającej do ciekłu Chęlszczyca: 20%,
  - b) nieprzylegającej do ciekłu Chęlszczyca: 25%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,02 do 0,4;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
  - a) przylegającej do ciekłu Chęlszczyca: 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) nieprzylegającej do ciekłu Chęlszczyca: 1100 m<sup>2</sup>,

(przykładowy schemat podziału terenu oznaczony na rysunku planu);

- 5) budynki mieszkaniowe realizuje się w formie domów wolno stojących, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 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 4,5 m;
- 9) budynki kryje się dachami stromymi lub dachami co najmniej dwuspadowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych mniejszym niż 35°; dopuszcza się krycie garaży wolno stojących i budynków gospodarczych dachami o dowolnej geometrii;
- 10) zakazuje się grodzenia terenu w odległości do 1,5 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 m<sup>2</sup>.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działki:
  - a) przylegającej do ciekłu Chęlszcza: 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) nieprzylegającej do ciekłu Chęlszcza: 1100 m<sup>2</sup>,
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy w terenie elementarnym D.W.7025.KD.D lub drogi wewnętrznej D.W.7029.KDW zawarty w przedziale: od 75° do 90°.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z: ulicy D.W.7024.KD.D, ulicy D.W.7025.KD.D lub drogi wewnętrznej D.W.7029.KDW;
- 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 terenach: D.W.7024.KD.D, D.W.7025.KD.D, D.W.7029.KDW.