

§ 40. Teren elementarny D.J.5034.MN,WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wody powierzchniowe śródlądowe (Potok Śmierdnicki).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50 %;
- 2) nakazuje się zachowanie i utrzymanie ziołorośli występujących wzdłuż cieków Potok Śmierdnicki;
- 3) wzdłuż cieków Potok Śmierdnicki zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do cieków w celu jego konserwacji;
- 4) dopuszcza się umocnienie brzegów cieków wyłącznie materiałami naturalnymi (faszyna, drewno, materiał skalny etc.);
- 5) nakazuje się wprowadzenie pasa zieleni wysokiej wzdłuż cieków Potok Śmierdnicki w odległości minimum 5,0 m od linii brzegu cieków.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,4;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,0 m;
- 5) budynki mieszkalne kryje się dachami stromymi, dla garaży wolno stojących i obiektów gospodarczych dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
- 6) budynki mieszkalne realizuje się w formie wolno stojącej;
- 7) na działkach przylegających do Potoku Śmierdnickiego nakazuje się stosowanie ogrodzeń z elementów naturalnych (deski, belki drewniane, kamienie polne, żywopłoty), w formie ażurowej umożliwiającej swobodną migrację zwierząt;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 700 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 700 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy D.J.5041.KD.L lub D.J.5039.KD.Z zawarty w przedziale od 80° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.J.5041.KD.L lub D.J.5039.KD.Z;
- 2) dopuszcza się realizację nie więcej niż dwóch zjazdów z ulicy D.J.5039.KD.Z;

- 3) do czasu realizacji ulic: D.J.5039.KD.Z i D.J.5041.KD.L, obsługa terenu z istniejącej ul. Wędrownej;
- 4) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.5039.KD.Z, D.J.5041.KD.L;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznej nn oraz budowę w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację Potoku Śmierdnickiego.