

## **§ 34. Teren elementarny D.B.3028.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6 ust. 1 pkt 1.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 2) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 pkt 32;
- 3) budynki kryte dachami stromymi z dopuszczeniem wprowadzenia dachów płaskich na powierzchni max. 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 35 %;
- 5) realizacja nowej zabudowy obowiązuje wyłącznie na działkach o parametrach zgodnych z ust. 4;
- 6) usługi lokalizowane jako dobudowane lub wbudowane w budynki mieszkalne;
- 7) usługi w parterach budynków mieszkalnych wyłącznie z wyodrębnionymi wejściami;
- 8) zakazuje się lokalizacji garaży jednokondygnacyjnych na poziomie terenu; zakaz nie dotyczy:
  - a) garaży wbudowanych w skarpy,
  - b) zespołów garaży o minimalnej ilości boksów garażowych – 5 sztuk, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów,
  - c) zespołów garaży przyległych do budynku wielokondygnacyjnego, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów;
- 9) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu; obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 7;
- 10) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących;
- 11) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 12) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe, do czasu realizacji zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w zakresie:
  - a) sportu i rekreacji (np. boisko sportowe),
  - b) parkingów dla samochodów osobowych.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej: 5000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej od drogi publicznej (D.B.3067.KD.Z): 80 m;
- 3) kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających ulicę D.B.3067.KD.Z zawarty w przedziale od 70° do 110°.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa terenu z ulic: D.B.3069.KD.L (ul. Gwarna) i/lub D.B.3081.KD.D (przedłużenie ul. Romantycznej);
- 2) budowę każdego nowego obiektu warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych, nie mniejszej niż określona na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 4;
- 3) rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się zapewnieniem dla przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia, a którą określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 4 i 5.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i

projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.B.3067.KD.Z (ul. Nad Rudzianką), D.B.3069.KD.L (ul. Gwarna), D.B.3081.KD.D;

- 2) teren częściowo w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, oznaczonej na rysunku planu – do czasu przeniesienia w linie rozgraniczające Szybkiego Tramwaju (poza granicami planu);
- 3) projektowana stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV.