

§ 193. Teren elementarny D.W.1187.U,MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa; w granicach działki budowlanej dopuszcza się wprowadzenie jednego lokalu mieszkalnego;
- 2) dopuszcza się usługi wyłącznie w zakresie:
 - a) rzemiosło usługowe z wyłączeniem warsztatów naprawczych pojazdów mechanicznych,
 - b) handel detaliczny i hurtowy w obiektach o powierzchni użytkowej do 400 m²,
 - c) obsługa firm i klientów;
- 3) istniejące budynki mieszkalne do przebudowy i adaptacji na cele usługowe, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 8.

2. Ustalenia ekologiczne

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 40%;
- 2) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni na działce budowlanej: z preferencją dla nasadzeń zieleni wielopiętrowej w zwartych zespołach o charakterze izolacyjnym;
- 4) na obszarze położonym w odległości do 150 m od skrajnego toru linii kolejowej przebudowę istniejących oraz wprowadzenie nowych lokali mieszkalnych warunkuje się zastosowaniem rozwiązań technicznych eliminujących przekroczenie wewnątrz mieszkań dopuszczalnych poziomów: dźwięku i wibracji;
- 5) budynki usługowe w zależności od rodzaju usług wyposaża się w zabezpieczenia akustyczne gwarantujące nie przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu wewnątrz wbudowanych lokali mieszkalnych;
- 6) działalność gospodarcza nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu i zanieczyszczenia atmosfery, niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń i powstawania odorów.

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

- 1) zamknięcie kompozycyjne widoku od strony ul. Przedwiośnie określone na rysunku planu;
- 2) obowiązująca linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) zakazuje się rozbudowy budynków o walorach zabytkowych w gminnej ewidencji zabytków przy: ul. Gościńiec 4, 8, 16 i ul. Długiej 5, określonych na rysunku planu; obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 13;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja użytkowa w stromym dachu, lecz nie więcej niż 12,5 m;
- 7) budynki kryte dachami stromymi, w pierzei ul. Gościńiec o szczytowym układzie głównych połączeń dachowych, dopuszcza się dla garaży wolno stojących i obiektów gospodarczych dachy płaskie;

- 8) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków mieszkalnych w celu poprawy ich funkcjonowania pod warunkiem:
 - a) nie powiększania ilości mieszkań;
 - b) wyposażenia w zabezpieczenia gwarantujące nie przekroczenie wewnątrz mieszkań dopuszczalnych poziomów: dźwięku i wibracji;
- 9) obiekty do wyburzenia określone na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 600 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 18,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ul. Gościniec i ul. Przedwiośnie zawarty w przedziale: od 85° do 90°;
- 4) na części terenu ustala się schemat podziału terenu na działki budowlane, określony na rysunku planu;
- 5) poza obszarem ustalonego schematu podziału terenu dopuszcza się scalenia i podziały gruntów pod warunkiem, że fronty nowych działek budowlanych będą przylegać do ulicy.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ul. Gościniec (D.W.1287.KD.L), ul. Długiej (D.W.1289.KD.L i D.W.1353.KD.D), ul. Przedwiośnie (D.W.1352.KD.D) oraz od drogi D.W.1399.KDW;
- 2) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
 - a) lokale mieszkalne: 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
 - b) rzemiosło usługowe: 1 miejsce postojowe / 50 m² powierzchni użytkowej,
 - c) handel detaliczny: 3 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) handel hurtowy: 1 miejsce postojowe / 40 m² powierzchni użytkowej,
 - e) biura i usługi: 3 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.W.1287.KD.L, D.W.1289.KD.L, D.W.1352.KD.D, D.W.1353.KD.D, D.W.1399.KDW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci wodociągowej i przeniesienie w tereny elementarne: D.W.1352.KD.D, D.W.1353.KD.D, D.W.1399.KDW.