

## **§ 113. Teren elementarny P.W.2107.MW/U**

### **1. ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami.

### **2. ustalenia ekologiczne:**

cały teren objęty SZM.

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

- 1) teren objęty strefą A ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) ustala się ochronę zabytku: budynek przy ul.Poznańskiej nr 3A, oznaczony na rysunku planu;
- 3) dla obiektu objętego ochroną:
  - a) obowiązuje zachowanie faktury elewacji - cegła licowa ,
  - b) obowiązuje zakaz zmiany kształtu dachu,
  - c) obowiązuje zakaz budowy balkonów, logii, wykuszy i innych elementów programu architektonicznego powodujących załamania płaszczyzny elewacji i dachu, z wyjątkiem galerii,
  - d) galerie dopuszcza się wyłącznie na poziomie pierwszego piętra, na całej szerokości elewacji budynku,
  - e) galerie dopuszcza się wyłącznie wykończone drewnem;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 6) w obszarze określonym nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicach działek, oznaczonych na rysunku planu „historyczne podziały parcelacyjne do zachowania” oraz bezpośrednio na granicy z terenem P.W.2097.MW,U;
- 7) powierzchnia zabudowy terenu limitowana wyznaczoną linią zabudowy;
- 8) usługi realizuje się wyłącznie w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych;
- 9) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>;
- 10) zakaz lokalizacji wolnostojących i wbudowanych garaży i budynków gospodarczych wzdłuż granicy z terenem P.W.2127.KD.D;
- 11) wysokość budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9,5 m;
- 12) dla budynku realizowanego na froncie działki przyległej do ulicy Poznańskiej, obowiązuje:
  - a) szerokości elewacji frontowej nie mniejsza niż 14 m,
  - b) dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
  - c) główna kalenica równoległa do granicy z terenem P.W.2097.MW,U;
- 13) kolor pokrycia dachów: czerwony, stalowy lub brunatny;
- 14) dla elewacji eksponowanych od strony dróg publicznych, ustala się zastosowanie trwałych materiałów wykończeniowych o wysokiej jakości;
- 15) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 16) w granicach strefy W III obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt.34;
- 17) cały teren wskazany do objęcia rehabilitacją i rewitalizacją zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 18) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie terenu o szerokości 30 m od ulicy Szczecińskiej;
- 19) maksymalna wysokość obiektów technicznych: 110 m n.p.m.

### **4. ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) minimalna wielkość działki: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) nakaz utrzymania przebiegu historycznych granic podziałów parcelacyjnych:

- a) stanowiących granicę z terenem P.W.2106.MN,U,
- b) stanowiących granicę z terenem P.W.2130.KD.D.

**5. ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z ulic dojazdowych P.W.2127.KD.D i P.W.2130.KD.D;
- 2) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) budynki mieszkalne: co najmniej 1 m.p. na 1 mieszkanie,
  - b) usługi: nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet/pracownię lub nie mniej niż 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) lokale gastronomiczne: nie mniej niż 1 m.p. na 5 miejsc konsumpcyjnych.

**6. ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicach: P.W.2127.KD.D (ul.Poznańska), P.W.2130.KD.D.