

## **§ 9. Teren elementarny P.G.1003.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6, ust. 1, pkt 1;
- 3) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w terenie oznaczonym na rysunku planu jako „teren objęty zakazem realizacji budynków mieszkalnych”.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) zakazuje się nasadzeń drzew i wysokich krzewów oraz zagospodarowania terenu w odległości mniejszej niż 5 m od linii brzegu istniejącego cieką, uniemożliwiającego dostęp do cieką w celu konserwacji i eksploatacji;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) cały teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 2) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – budynek mieszkalny przy ul. Koszalińskiej 2, dla którego obowiązuje:
  - a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu, z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) utrzymanie symetrycznej kompozycji elewacji budynku z przedsionkiem na osi frontowej,
  - d) zachowanie wejścia frontowego do budynku,
  - e) zachowanie i utrzymanie elewacji w cegle licowej z detalem ceglany - nadproża okienne, gzyms międzykondygnacyjny i wieńczący, odtworzenie ceglano licowego cokołu,
  - f) zachowanie i utrzymanie liczby, rozstawu, wykroju i kształtu otworów okien z podziałem czterodzielnym, jednolitej kolorystyki okien,
  - g) zachowanie i utrzymanie wykroju i kształtu drzwi frontowych z nadświetlem,
  - h) zakaz ocieplania wszystkich elewacji budynku od strony zewnętrznej,
  - i) zachowanie i utrzymanie ogrodu frontowego;
- 3) ustala się utrzymanie i ochronę zabytków, ujętych w ewidencji zabytków – budynki mieszkalne przy ul. Koszalińskiej 4, 6 dla których obowiązuje:
  - a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) utrzymanie kompozycji bryły i elewacji frontowej budynku,
  - d) zachowanie wejścia frontowego i bocznego dobudówki,
  - e) zachowanie i utrzymanie detalu elewacji frontowej budynku - opaski i płyciny okienne, opaska drzwiowa z pilastrami, gzyms cokołowy, międzykondygnacyjny i wieńczący ze wspornikami,
  - f) zachowanie i utrzymanie liczby, wykroju i kształtu otworów okien i drzwi w elewacji frontowej, oraz utrzymanie stolarki okiennej z podziałem czterodzielnym, w budynku nr 6 części okien przywrócić podział symetryczny,
  - g) restauracja drzwi frontowych z nadświetlem,
  - h) zakaz ocieplania elewacji frontowej;
- 4) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – budynek mieszkalny przy ul. Koszalińskiej 7 dla którego obowiązuje:
  - a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) utrzymanie kompozycji bryły i elewacji frontowej budynku,
  - d) zachowanie wejścia frontowego budynku,
  - e) zachowanie i utrzymanie detalu elewacji frontowej budynku – płyciny i opaski okienne i drzwiowe, gzyms międzykondygnacyjny i podokienne,

- f) zachowanie i utrzymanie liczby, wykroju i kształtu otworów okien i drzwi w elewacji frontowej i bocznych, zachowanie i utrzymanie stolarki okiennej z podziałem czterodzielnym, odtworzenie otworu okiennego w elewacji frontowej,
- g) restauracja drzwi frontowych z nadświetlem,
- h) zakaz ocieplania elewacji frontowej;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 30 %;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu;
- 7) obowiązująca linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu;
- 8) rozbudowa istniejących budynków mieszkalnych i dobudowa, w typie zabudowy istniejącej;
- 9) wysokość budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9,5 m;
- 10) wysokość budynków gospodarczych i garaży: parterowe, nie więcej niż 4 m;
- 11) budynki mieszkalne kryte dachami płaskimi;
- 12) usługi lokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych;
- 13) maksymalna powierzchnia usług: 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 14) ustala się pas technologiczny wzdłuż ciekłu wodnego, umożliwiający dojazd do ciekłu oraz jego konserwację i eksploatację.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej: 900 m<sup>2</sup> ;
- 2) minimalna szerokość frontu działek budowlanych od ulicy P.G.1057.KD.D: 28 m;
- 3) kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających ulicę P.G.1057.KD.D, zawarty w przedziale od 85° do 95°;
- 4) minimalna szerokość działki stanowiącej dojazd i dojście piesze do ciekłu: 3 m.

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

- 1) dojazd z ulicy G.1057.KD.D;
- 2) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) budynki wielorodzinne: nie mniej niż 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.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie P.G.1003.MW,U oraz w ulicach: P.G.1057.KD.D, P.G.1092.KD.Z, Światowida, Lipowa oraz ciągach pieszych: P.G.1097.KP, P.G.1100.KP;
- 2) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, remontu lub likwidacji sieci;
- 3) istniejący rów melioracyjny – do zachowania, z dopuszczeniem jego przebudowy na kanał zamknięty;
- 4) istniejące sieci na terenie P.G.1003.MW,U - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, budowy sieci w nowej lokalizacji.