

§ 53. Teren elementarny P.G.1047.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) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem ust.2 pkt 3a i 3b;
- 3) dopuszcza się pomniejszenie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej na zabudowanej działce, której powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej:
 - a) w przypadku zmiany zagospodarowania działki związanej z poprawą funkcjonowania budynku lub działki,
 - b) o maksymalnie 5% powierzchni działki.

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

- 1) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 2) ustala się ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – kamienica przy ul. Lipowa 25 dla którego obowiązuje:
 - a) zachowanie gabarytu i kompozycji budynku narożnego z wykuszem narożnym i ryzalitami,
 - b) zakaz nadbudowy i dobudowy od strony elewacji frontowych,
 - c) zachowanie kształtu dachu z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym od strony frontowej,
 - d) zachowanie i utrzymanie w elewacjach frontowych i szczytowej południowej ilości, rozmieszczenia i wykroju otworów okiennych, utrzymanie i przywrócenie jednolitej stolarki okiennej z podziałem symetrycznym, czteropolowym (nie dotyczy okien parteru i ryzalitu południowego), odtworzenie jednolitego podziału w oknach ryzalitu południowego elewacji wschodniej,
 - e) zachowanie i utrzymanie detalu elewacji frontowych: cokołu, gzymsów, opasek okiennych, wsporników wykusa,
 - f) zakaz ocieplania elewacji frontowych od strony zewnętrznej;
- 3) ustala się utrzymanie zabytku i ochronę widoku na zabytek wpisany do rejestru zabytków - budynek mieszkalny przy ul. Kolska 3, wraz z otoczeniem;
- 4) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – kamienica przy ul. Kolska 4, dla którego:
 - a) obowiązuje zachowanie gabarytu budynku z bocznymi ryzalitami,
 - b) obowiązuje zakaz nadbudowy i dobudowy,
 - c) obowiązuje zachowanie kształtu dachu z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym od strony frontowej, dopuszcza się doświetlenie poddasza oknami połaciowymi,
 - d) obowiązuje zachowanie i utrzymanie symetrycznej kompozycji elewacji frontowej z wejściem w osi,
 - e) obowiązuje zachowanie i utrzymanie w elewacji frontowej liczby, wykroju i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowego, zachowanie i utrzymanie, jednolitej stolarki okiennej, z podziałem symetrycznym, czteropolowym,
 - f) dopuszcza się ocieplanie elewacji od strony zewnętrznej pod warunkiem odtworzenia detalu: cokół, gzymsy, opaska drzwiowa;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 6) obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 30%;
- 8) zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych;

- 9) wysokość budynków gospodarczych i garaży: parterowe, nie więcej niż 4 m;
- 10) budynki garażowe i gospodarcze kryte dachami płaskimi;
- 11) usługi lokalizowane wyłącznie w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych;
- 12) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wtórnego podziału terenu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulic P.G.1058.KD.D i ulicy Lipowej przebiegającej poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się jeden zjazd z ulicy Lipowej;
- 3) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
 - a) budynki wielorodzinne: nie mniej niż 1 m.p. na 1 mieszkanie,
 - b) handel, usługi i rzemiosło usługowe: nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet/pracownię lub nie mniej niż 1 m.p. na 50 m² 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 ulicach: P.G.1058.KD.D, P.G.1092.KD.Z, Lipowa;
- 2) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej w ulicach: P.G.1058.KD.D, P.G.1092.KD.Z, Lipowa dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpływowego zlokalizowanego w terenie elementarnym.