

§ 18. Teren elementarny D.Z.4012.U,ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa i zielen parkowa;
- 2) dopuszcza się usługi w zakresie: zdrowia, edukacji, kultury, sportu, rekreacji, opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch mieszkań funkcyjnych wyłącznie w budynkach wspólnych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) cały teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, w granicach działki budowlanej: 80%;
- 3) ustala się ochronę oznaczonego na rysunku planu dębu szypułkowego proponowanego jako pomnik przyrody, poprzez zakaz:
 - a) wycinki za wyjątkiem cięć sanitarnych,
 - b) wykonywania prac ziemnych naruszających system korzeniowy;
- 4) nakazuje się utrzymanie bogatego programu zieleni na działce budowlanej;
- 5) nakazuje się zachowanie i ucytelnienie historycznej kompozycji zieleni;
- 6) nakazuje się utrzymanie składu gatunkowego drzew;
- 7) dopuszcza się wycinkę wysokich krzewów i drzew samosiewnych zakłócających kompozycję zieleni;
- 8) nakazuje się utrzymanie przebiegu ciągów alejek z dopuszczeniem lokalizacji nowych ścieżek parkowych uwzględniających istniejący drzewostan.

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

- 1) obowiązuje trwale zachowanie zabudowy (oznaczonej na rysunku planu literami A, B, C, D) i historycznego zagospodarowania terenu wraz z zespołem komponowanej zieleni;
- 2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 5 %;
- 4) nowe i przebudowywane budynki nie ujęte w rejestrze zabytków kryte dachami stromymi;
- 5) istniejąca zabudowa nie ujęta w rejestrze zabytków do przebudowy, z dopuszczeniem rozbudowy i nadbudowy;
- 6) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne w tym ostatnia kondygnacja użytkowa w stromym dachu, lecz nie więcej niż 12 m, z zastrzeżeniem pkt 9 i zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 25;
- 7) nawierzchnie placów manewrowych i miejsc postojowych wykonane z materiałów naturalnych lub jako nawierzchnia trawiasta, stabilizowana kratami trawnikowymi, siatką ze sztucznego tworzywa lub ażurowymi rastrami betonowymi;
- 8) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 9) w obszarze bezpośredniego sąsiedztwa z granicą działki nr 13/5 obr. 4162, oznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy:
 - a) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki,
 - b) ściana zewnętrzna budynku sytuowanego bezpośrednio przy granicy działki, zwrócona w stronę granicy, bez otworów okiennych lub drzwiowych;
- 10) dla zabudowy w sąsiedztwie zapleczy działek budowlanych od ul. Cedrowej 20 B i ul. Cedrowej 20 C obowiązuje:
 - a) maksymalna wysokość: 2 kondygnacje nadziemne w tym ostatnia kondygnacja użytkowa w stromym dachu, lecz nie więcej niż 9,5 m,
 - b) likwidacja istniejących paneli elewacyjnych i przywrócenie tynkowanych elewacji;
- 11) dopuszcza się istniejące zagospodarowanie tymczasowe części działki 13/6 obr. 4162 w pasie terenu o szerokości ca 10 m na zapleczu nieruchomości przy ul. Cedrowej 16E ÷ ul. Cedrowej 21, użytkowanego jako zielen przydomowa o charakterze parkowym;

- 12) dopuszcza się użytkowanie istniejących legalnie blaszanych garaży do czasu realizacji ustaleń planu, jednak nie dłużej niż na okres 3 lat, licząc od wejścia w życie niniejszego planu;
- 13) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i reklam wbudowanych;
- 14) zakazuje się przegradzania terenu;
- 15) nakazuje się odtworzenie nawierzchni brukowej alei od strony ul. Mącznej;
- 16) zagospodarowanie terenu dostosowuje się do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 25 i 26;
- 17) dopuszcza się tymczasowe użytkowanie schronu w budynku oznaczonym literą C np. na magazyny, na podstawie odrębnych przepisów obrony cywilnej;
- 18) obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, oznaczony na rysunku planu; zakazuje się zabudowy obiektami kubaturowymi, realizacji infrastruktury technicznej (z wyjątkiem odwodnienia terenu) oraz nasadzeń zieleni wysokiej.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się dokonywania wtórnych podziałów, ustalenie nie dotyczy działek wydzielanych pod inżynieryjne urządzenia sieciowe.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenów: D.Z.4034.KD.Z (ul. Walecznych) i/lub D.Z.4045.KDW i/lub z ul. Mącznej położonej poza granicami planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;
- 3) ustala się dojazd do terenu D.Z.4014.MN i D.Z.4011.MW.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.4034.KD.Z, D.Z.4045.KDW, D.Z.4013.ZP,E, D.Z.4011.MW, D.Z.4012.U,ZP oraz z ulicy Mącznej;
- 2) istniejące sieci: wodociągowa \varnothing 50 mm, ciepłna, gazowa średniego ciśnienia \varnothing 32 – 90 mm i niskiego ciśnienia \varnothing 50 – 250 mm, elektroenergetyczna 0,4 kV, telekomunikacyjna oraz kanalizacja sanitarna \varnothing 0,15 – 0,2 m i deszczowa \varnothing 0,2 – 0,25 m – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 3) istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci kablowej w nowej lokalizacji;
- 4) istniejąca napowietrzna sieć telekomunikacyjna – z dopuszczeniem likwidacji.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) cały teren obejmuje się strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) ochrona zabytkowego terenu wpisanego do rejestru zabytków jako zespół budynków przy ul. Walecznych 23 wraz z parkiem (dla potrzeb identyfikacji w planie budynku te oznaczono literami A, B, C, D) podlegający ochronie na podstawie odrębnych przepisów dotyczących zabytków.