

§ 17. Teren elementarny D.D.2011.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług i zabudowa usługowa z dopuszczeniem mieszkań funkcyjnych;
- 2) zakres usług zgodny z § 6 ust. 1 pkt 1;
- 3) w istniejących budynkach mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych zakazuje się powiększania ilości lokali mieszkalnych;
- 4) w parterach istniejącej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się wprowadzenie nieuciążliwego rzemiosła usługowo-produkcyjnego;
- 5) w pierzei ul. Gryfińskiej (odcinek ulicy poza granicami planu) dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zabudowy wyłącznie zabudową usługową, z możliwością wprowadzenia jednego mieszkania funkcyjnego w jednym budynku usługowym.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zabudowę w pierzei ul. Gryfińskiej (odcinek ulicy poza granicami planu) realizuje się z zastosowaniem rozwiązań technicznych eliminujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów dźwięku i wibracji w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) przebudowę istniejących lokali mieszkalnych oraz wprowadzenie mieszkań funkcyjnych warunkuje się zastosowaniem nowych rozwiązań technicznych eliminujących przekroczenie wewnątrz mieszkań dopuszczalnych poziomów: dźwięku i wibracji;
- 4) budynki usługowe i wbudowane lokale usługowe, w zależności od rodzaju usług, wyposaża się w zabezpieczenia akustyczne gwarantujące nie przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu wewnątrz lokali mieszkalnych, w tym dopuszczonych w ust. 1 pkt 5;
- 5) w pierzei ul. Gryfińskiej pomiędzy budynkami przy ul. Gryfińskiej 136 i 138 (z wyłączeniem drogi wewnętrznej) wprowadza się zieleń o charakterze izolacyjnym w formie wysokiego żywopłotu i szpaleru drzew, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 3;
- 6) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej, przy czym dopuszcza się zagospodarowanie terenu na cele rekreacyjnej zieleni przydomowej, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 3.

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

- 1) obowiązujące linie zabudowy od strony: ul. Gryfińskiej (poza granicami planu), oznaczone na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne do 18,0 m;
- 5) maksymalna wysokość obiektów technicznych: zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 6;
- 6) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 6;
- 7) teren obejmuje się strefą B ochrony konserwatorskiej;
- 8) ustala się utrzymanie zabytku przy ul. Gryfińskiej: 127a, 128, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 13; obowiązuje utrzymanie tradycyjnej architektonicznej kompozycji obiektu, w tym:

- a) nakazuje się zachowanie kompozycji obiektu poprzez utrzymanie: osi symetrii budynku i linii podziałów elewacyjnych w elewacji frontowej, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtu dachu i jednorodnego pokrycia połaci dachowych, kształtów stolarki, poziomów nadproży, profili gzymsów, formy ryzalitów i pilastrów i usytuowania pozostałych elementów wystroju architektonicznego oraz kontynuacji rozwiązań materiałowych i kolorystyki budynku,
 - b) przebudowę lokali mieszkalnych i użytkowych warunkuje się zachowaniem kompozycji obiektu i detalu architektonicznego,
 - c) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej pod warunkiem zastosowania symetrycznego podziału pola okiennego i kontynuacji podziałów otworu okiennego, występujących w elewacji frontowej budynku,
 - d) dopuszcza się wprowadzenie dodatkowego doświetlenia poddaszy w dachach stromych: w formie okien połaciowych w elewacji frontowej oraz okien połaciowych lub lukarn dachowych w pozostałych elewacjach;
- 9) w parterach obiektów zabytkowych prowadzi się przebudowę (w tym adaptację) istniejących lokali mieszkalnych i usługowych zgodnie z zasadami określonymi w pkt 8;
- 10) adaptację poddaszy w budynkach zabytkowych o zachowanej formie historycznej dachu warunkuje się nie naruszeniem kompozycji obiektu, przy czym w połaciach dachów stromych od strony ulic dodatkowe okna realizuje się wyłącznie jako połaciowe;
- 11) w pierzei ul. Gryfińskiej (odcinek ulicy poza granicami planu), nowa zabudowa uzupełniająca:
- a) pomiędzy budynkami przy ul. Gryfińskiej 127a i 128,
 - b) pomiędzy budynkami przy ul. Gryfińskiej 128 i 130, o charakterze zabudowy historycznej przy ul. Gryfińskiej 128, w formie budynku dobudowanego do szczytowej ściany budynku istniejącego - z bramą przejazdową o minimalnej szerokości 4,5 m, umożliwiającą dojazd do zaplecza posesji;
- 12) zakazuje się realizacji mieszkań funkcyjnych w parterach nowej zabudowy uzupełniającej;
- 13) przebudowę mieszkań w parterach budynków na lokale usługowe dopuszcza się pod warunkiem realizacji odrębnego wejścia do lokalu usługowego bezpośrednio z ulicy;
- 14) przy usługowym użytkowaniu całego parteru kompozycję elewacji budynku tworzy się w sposób jednorodny na całej jej szerokości tzn. przy realizacji kolejnego lokalu usługowego kontynuuje się rozwiązania architektoniczne już istniejące: np. usytuowanie i forma sztyldów, zadaszeń nad wejściami, stolarki drzwiowej i innego detalu architektonicznego;
- 15) nowa zabudowa lokalizowana poza pierzeją ul. Gryfińskiej kryta dachami płaskimi; dopuszcza się zastosowanie innej geometrii dachów nad wejściami do budynków;
- 16) zabudowę i zagospodarowanie terenów posesji przy ul. Gryfińskiej 136 i 137 dostosowuje się do ust. 5 pkt 5;
- 17) na granicy frontów posesji dopuszcza się realizację murowanych ogrodzeń z bramami przejazdowymi i furtami wejściowymi, z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych o zróżnicowanej kolorystyce i fakturze, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 pkt 24;
- 18) dopuszcza się lokalizację reklam wyłącznie wbudowanych poza elewacjami frontowymi budynków i nie emitujących światła pulsującego oraz nie podświetlanych powyżej parteru, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 20 lit. c, e.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 500 m² ;
- 2) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ul. Gryfińskiej (odcinek ulicy poza granicami planu) zawarty w przedziale: od 85° do 90°;
- 3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 13,0 m;
- 4) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu z ul. Gryfińskiej położonej poza obszarem planu, z zastrzeżeniem punktów 2 i 3;

- 2) obsługa zaplecza zabudowy mieszkaniowej przy ul. Gryfińskiej 130, 131, 132 z drogi wewnętrznej D.D.2022.KDW;
- 3) obsługa zabudowy mieszkaniowej przy ul. Gryfińskiej 137a z drogi wewnętrznej D.D.2021.KDW;
- 4) dopuszcza się dojazd awaryjny do przylegających działek budowlanych z drogi wewnętrznej D.D.2021.KDW;
- 5) dopuszcza się dojazd awaryjny do zaplecza posesji przy ul. Gryfińskiej 136 z drogi wewnętrznej D.D.2021.KDW przez posesję przy ul. Gryfińskiej 137, w pasie terenu o minimalnej szerokości 4,5 m;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.2012.U,P, D.D.2016.KD.Z, D.D.2018.KD.D, D.D.2021.KDW, D.D.2022.KDW i ulicy Gryfińskiej (poza granicami planu).