

§ 7. Teren elementarny P.T.2001.U,M

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokali mieszkalnych;
- 2) dopuszczalny zakres usług: handel detaliczny, obsługa firm i klientów, turystyka, gastronomia, oświata, służba zdrowia, żłobek, punkt opieki nad dziećmi;
- 3) całkowita powierzchnia lokali mieszkalnych nie może być większa niż 30% powierzchni całkowitej budynku usługowego;
- 4) zakazuje się lokalizacji:
 - a) stacji paliw,
 - b) warsztatów mechaniki pojazdowej i stacji obsługi pojazdów.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego:
 - a) 50% powierzchni terenu elementarnego pomniejszonego o wydzielenie wewnętrzne 1.U/ZP,
 - b) 80% na terenie wydzielenia wewnętrznego 1.U/ZP;
- 3) ograniczenie trwałych przekształceń rzeźby terenu do niezbędnego zakresu związanego z realizacją zabudowy;
- 4) zakazuje się makroniwelacji terenu 1.U/ZP.

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

- 1) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji;
- 2) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie elementarnym pomniejszonym o wydzielenie wewnętrzne 1.U/ZP: 40%;
- 4) lokale mieszkalne przeznaczone na mieszkania funkcyjne wbudowane lub dobudowane do budynku usług;
- 5) wysokość zabudowy: do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 12 m, w tym trzecia kondygnacja w dachu i nie wyżej niż 62 m n.p.m.;
- 6) obowiązują dachy strome, minimum dwuspadowe, o spadku głównych połaci dachowych minimum 35°, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 7) pokrycie dachów stromych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym lub brunatnym;
- 8) główne kalenice budynków lokalizowanych na obowiązującej linii zabudowy równoległe do linii rozgraniczającej ul. Ornej;
- 9) na terenie 1.U/ZP obowiązuje zagospodarowanie stale pielęgnowaną zielenią;
- 10) na terenie parkingu naziemnego nasadzenia drzew lub wysokich krzewów według wskaźnika: minimum 1 drzewo lub krzew na 5 miejsc postojowych; w przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 11) zakazuje się:
 - a) sytuowania wolno stojących budynków o wysokości mniejszej niż 8 m w pasie terenu o szerokości 15 m, przyległym do linii rozgraniczającej drogi publicznej,
 - b) lokalizacji reklam wolno stojących,
 - c) lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w terenie 1.U/ZP,
 - d) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - e) nowego zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Zakazuje się podziału terenu elementarnego.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ul. Ornej (poza granicą planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷6.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.T.2051.KD.D, P.T.2052.KDW, ul. Ornej (poza granicą planu);
- 2) dopuszcza się lokalizację wbudowanej, dobudowanej lub wolno stojącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej z sieci elektroenergetycznej 15 kV. Wolno stojąca lub dobudowana stacja transformatorowa o parametrach wg wymagań technicznych i technologicznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych.