

§ 20. Teren elementarny P.T.2014.U,M

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokali mieszkalnych;
- 2) dopuszczalny zakres usług: sport i rekreacja, turystyka, oświata, żłobek, punkt opieki nad dziećmi, biura, działalność z zakresu obsługi firm i klientów, gastronomia;
- 3) całkowita powierzchnia przeznaczona na lokale mieszkalne nie może być większa niż 30% powierzchni całkowitej budynku usługowego;
- 4) dopuszcza się zachowanie lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Nehringa 71, bez możliwości zwiększania powierzchni przeznaczonej na mieszkania;
- 5) 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: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) obowiązuje nasadzenie minimum 5 wysokich drzew liściastych o kulistym pokroju, w równych odstępach, z przebiegiem określonym na rysunku planu.

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

- 1) część terenu objęta strefą B ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
 - 2) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji;
 - 3) ustala się ochronę zabytku ujętego w gminnej ewidencji zabytków, przy ul. Nehringa 71, oznaczonego na rysunku planu, dla którego obowiązuje:
 - a) zakaz nadbudowy,
 - b) zachowanie gabarytu i formy dachu, z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
 - c) zakaz zwiększania gabarytu istniejącego doświetlenia poddasza od strony frontowej budynku,
 - d) zakaz rozbudowy elewacji frontowej i szczytowych, z wyłączeniem zewnętrznego ocieplenia budynku,
 - e) przy rozbudowach i dobudowach od strony ogrodowej, poziom górnej krawędzi stropu lub okapu dachu nie wyższy niż linia okapu dachu zabytku,
 - f) zachowanie rozmieszczenia, wykroju i liczby otworów okiennych w elewacji frontowej oraz w elewacjach bocznych;
 - 4) w przypadku konieczności rozbiórki zabytku o którym mowa w ust.3 pkt 3 obowiązuje:
 - a) odtworzenie obiektu w pierwotnej lokalizacji,
 - b) wykonanie inwentaryzacji konserwatorskiej i przekazanie wykonanej dokumentacji organowi do spraw ochrony zabytków, przed rozpoczęciem prac rozbiórkowych;
 - 5) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
 - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% działki budowlanej;
 - 7) lokale mieszkalne przeznaczone na mieszkania funkcyjne wbudowane w budynki usługowe;
 - 8) wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem ust.3 pkt 10 - do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 12 m, w tym trzecia kondygnacja w dachu;
 - 9) 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;
 - 10) budynki sytuowane w obowiązującej linii zabudowy:
 - a) o wysokości co najmniej 2 kondygnacji nadziemnych, nie mniej niż 9 m,
 - b) o powierzchni zabudowy, po obrysie parteru: od 150 do 320 m² ;
 - c) z pokryciem dachów stromych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym lub brązowym,
 - d) z oknami wyłącznie połaciowymi;
 - 11) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy z terenem P.T.2013.U/E, przy czym ściana zewnętrzna zwrócona w stronę tej granicy, bez otworów okiennych i drzwiowych;
 - 12) zakazuje się:
 - a) sytuowania lokali mieszkalnych poniżej drugiej kondygnacji nadziemnej budynków,
 - b) lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych,
 - c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - d) nowego zagospodarowania tymczasowego.
4. Ustalenia zasad parcelacji:
- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1200 m² ;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 35 m;

3) ustala się kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej drogi publicznej zawarty w przedziale od 85° do 95° .

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) obsługa z terenów P.T.2043.KD.L, ul. Nehringa, (poza granicą planu);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷6.

6. Ustalenia inżynieryjne:

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci w terenie P.T.2043.KD.L i w ul Nehringa (poza granicą planu).