§ 26. Teren elementarny P.G.4005.U

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna:

a) w granicach działki budowlanej: 20 %,

b) w granicach terenu 6.ZP, oznaczonego na rysunku planu: 80 %.

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

1) ustala się ochronę obiektu o wartościach zabytkowych – zabytku wpisanego do rejestru zabytków A-201 – zespołu zabudowy przemysłowej dawnego młyna parowego, później olejarni przy ul. Dębogórskiej 31 - 33;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60 %;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 4;

4) wysokość nowej zabudowy, do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu:

   a) w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.U, oznaczonego na rysunku planu: maksymalna 20 m.n.p.m.,

   b) w terenie wydzielenia wewnętrznego 2.U, oznaczonego na rysunku planu: maksymalna 28 m.n.p.m.,

   c) w terenie wydzielenia wewnętrznego 3.U, oznaczonego na rysunku planu: 4 kondygnacje, maksymalnie 22 m.n.p.m.,

   d) w terenach wydzieleń wewnętrznych 4.U, 5.U, oznaczonych na rysunku planu: maksymalna 22 m.n.p.m.;

5) w terenie 5.U:

   a) zakazuje się zabudowy w poziomie przyziemia,

b) dopuszcza się budowę łącznika kubaturowego pomiędzy obiektami w terenach 2.U i 3.U, którego poziom stropu pierwszej kondygnacji nadziemnej nie może być usytuowany niżej niż 4,5 m od poziomu terenu;

6) zakazuje się:

a) lokalizacji miejsc postojowych w pasie terenu pomiędzy budynkiem byłej olejarni a ul. Dębogórską, w granicach działki nr 20/3 z obrębu nr 3031,

b) wygradzania nieruchomości od strony ul. Dębogórskiej,

c) lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych niebędących szyldem,

d) umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ul. Dębogórskiej;

7) nakazuje się rozbiórkę pełnego muru przed frontem obiektu o wartościach zabytkowych, znajdującego się przy ul. Dębogórskiej i zagospodarowanie przedpola zabudowy w formie placu frontowego;

8) dopuszcza się likwidację wolno stojącego schronu – obiektu na potrzeby obrony cywilnej – położonego przy ul. Dębogórskiej 28;

9) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenu P.G.4011.KD.D lub z ul. Dębogórskiej, położonej poza granicą planu;

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

5. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.G.4012.KD.Z, P.G.4011.KD.D, P.G.4005.U, P.G.4006.U lub spoza obszaru planu;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora tłocznego ścieków sanitarnych;

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;

4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.