

§ 11. Teren elementarny S.S.3005.U– 0,34 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

1) przeznaczenie terenu:

a) usługi, m.in.: hotelowe, kultury, administracji, oświaty, edukacji, społeczne, ochrony zdrowia, rozrywki, sportu, rekreacji, turystyki, gastronomii,

b) mieszkalnictwo;

2) dopuszcza się funkcję handlową; łączna powierzchnia sprzedaży wszystkich lokali handlowych nie może przekraczać 600 m²;

3) dopuszcza się rozbiórkę schronu oznaczonego na rysunku planu;

4) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z usługami: kultury, rozrywki, sportu, rekreacji, gastronomii.

2. Ustalenia ekologiczne:

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 10%;

2) obowiązuje zagospodarowanie frontu działki od strony ul. Teofila Starzyńskiego w formie przedogródka z zielenią średnią i niską.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) nieprzekraczalne i obowiązująca linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu; dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy w kierunku ulicy Teofila Starzyńskiego do 2,5 m na całej wysokości zabudowy, w formie ryzalitów na maksymalnie 50% szerokości projektowanego frontu budynku; skrajny ryzalit po południowej stronie frontu odsunięty od narożnika nowej zabudowy na minimum 2 m;

- 2) maksymalna powierzchnia nowej zabudowy w granicach działki budowlanej: 65%;
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy mierzona do okapu elewacji frontowej od strony ulicy Teofila Starzyńskiego: 20,0 m do sześciu kondygnacji przy wycofaniu ostatniej kondygnacji o co najmniej 3,0 m od lica wszystkich elewacji;
- 4) minimalna wysokość nowej zabudowy mierzona do okapu elewacji frontowej od strony ulicy Teofila Starzyńskiego: 15,0 m;
- 5) wskaźnik intensywności nowej zabudowy w granicach działki budowlanej: od 1,2 do 5,5;
- 6) obowiązuje lokalizacja usług w parterze zabudowy od strony ul. Teofila Starzyńskiego;
- 7) obowiązują zasady kompozycji elewacji nowej zabudowy:
 - a) wysoka kondygnacja parteru z usługami,
 - b) usługi zlokalizowane na parterze dostępne z poziomu chodnika ulicy (S.S.3017.KD.L) i od strony terenu zieleni urządzonej (S.S.3007.ZP);
- 8) obowiązują dachy płaskie, dopuszcza się stropodachy zielone lub tarasy; zakaz pokrycia z papy i z blachy przy zastosowaniu spadków dachu z pokryciem widocznym z ulicy;
- 9) zakaz umieszczania urządzeń klimatyzacyjnych, wentylacyjnych i telekomunikacyjnych (anteny), anten telewizji satelitarnej oraz inżynierskich urządzeń sieciowych na elewacjach frontowych i dachach budynków, zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wbudowanych i zlicowanych z wykończoną ścianą budynku;
- 10) w kubaturze nowej zabudowy obowiązuje lokalizacja kubaturowych urządzeń technicznych (np. maszynownie dźwigów, wentylatornie), pomieszczeń wbudowanych do czasowego gromadzenia odpadów oraz inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 11) rozwiązania architektoniczno – funkcjonalne zabudowy przyjęte w oparciu o rozstrzygnięcia w drodze konkursu architektonicznego;
- 12) dla przedogródka od strony ul. Teofila Starzyńskiego dopuszcza się przebudowę lub rozbiórkę istniejącego ogrodzenia i budowę nowego na poziomie chodnika, na granicy działki budowlanej;
- 13) dla zagospodarowania tymczasowego dopuszcza się np. lekkie konstrukcje membranowe tekstylne m.in. pawilony pneumatyczne, namioty sferyczne, przekrycia membranowe, konstrukcje tekstylne napinane.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu S.S.3017.KD.L;
- 2) w granicach terenu elementarnego, dla nowej zabudowy, obowiązuje realizacja minimum 60 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym minimum 2 miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz minimum 10 miejsc postojowych dla rowerów;
- 3) w przypadku przebudowy i zmiany sposobu użytkowania schronu nie obowiązują wymogi realizacji miejsc postojowych określone w § 6 ust. 5;
- 4) dla zagospodarowania tymczasowego nie obowiązują wymogi dotyczące realizacji miejsc postojowych określone w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.S.3017.KD.L, S.S.3005.U, S.S.3007.ZP;

- 2) w przypadku rozbiórki schronu i budowy obiektu o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m² obowiązuje retencja wód opadowych pochodzących z dachu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: ciepłej, kanalizacji deszczowej w nowej lokalizacji.