

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny S.N.1013.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne.

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa;
- 2) dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m².

2. Ustalenia ekologiczne.

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 25 % niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki budowlanej przy ul. Potulickiej 62, 63;
- 2) na działce budowlanej przy pl. Zwycięstwa 3 dopuszcza się bogaty program zieleni.

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

- 1) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu na działkach budowlanych przy ul. Potulickiej 62 i 63, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalno-usługowych i usługowych, w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków np. realizacja szybów windowych;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej przy pl. Zwycięstwa 3: 100%;
- 3) w budynku o wartościach zabytkowych przy pl. Zwycięstwa 3, oznaczonym na rysunku planu:
 - a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji i detalu architektonicznego elewacji frontowej wraz z formą stolarki okiennej i drzwiowej,
 - b) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego,
 - c) w przypadku przebudowy lokali w przyziemiu/parterze, dopuszcza się przekształcenia elewacji przy zachowaniu istniejących poziomów nadproży w otworach parteru oraz nawiązując do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
 - d) w przypadku przebudowy/rozbudowy lub nadbudowy poddasza:
 - obowiązuje zachowanie istniejącego gzymsu wieńczącego i szczytów,
 - dopuszcza się dodatkowe doświetlenie poprzez okna połaciowe, z zachowaniem głównych osi kompozycyjnych elewacji,
 - w odległości większej niż 4 m od lica zabudowy frontowej dopuszcza się nadbudowę budynku i podniesienie wysokości zabudowy o 3 m,
 - e) na dachu budynku, w pasie 4 m od lica zabudowy frontowej,
 - zakazuje się lokalizacji elementów kubaturowych i urządzeń technicznych,
 - dopuszcza się wykonanie tarasu,
- d) zakazuje się ocieplania elewacji frontowych od strony zewnętrznej;

- 4) w budynkach o wartościach zabytkowych przy ul. Potulickiej 62, 63, oznaczonych na rysunku planu:
- a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:
 - zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu, (z zastrzeżeniem pkt 4 lit. c),
 - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej i drzwiowej (z zastrzeżeniem pkt 4 lit b, c, d),
 - b) w przypadku przebudowy lokali w przyziemiu i w parterze, dopuszcza się przekształcenia elewacji przy zachowaniu istniejących poziomów nadproży w otworach parteru oraz nawiązując do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
 - c) w przypadku przebudowy/rozbudowy poddasza dopuszcza się:
 - przekształcenia istniejących otworów okiennych w elewacji nawiązując do osi symetrii, linii podziałów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtów stolarki, usytuowania i profili gzymsów oraz formy pozostałych elementów detalu architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
 - niezbędną rozbudowę umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej ostatniej, istniejącej kondygnacji budynku, przy zachowaniu gzymsów koronujących i wystroju frontowego poddasza,
 - w odległości większej niż 4 m od lica zabudowy frontowej dopuszcza się podniesienie wysokości zabudowy o 3 m, z możliwością wykonania tarasu w części frontowej budynku,
 - od strony wnętrza kwartału zmianę kształtu dachu (podniesienie umożliwiające uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej) z możliwością wykonania tarasu,
 - d) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego,
 - e) zakazuje się ocieplania elewacji frontowych od strony zewnętrznej;
- 5) w przypadku odbudowy frontowej zabudowy o wartościach zabytkowych obowiązuje odtworzenie bryły i kompozycji elewacji;
- 6) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni;
- 7) nowa zabudowa w głębi działek budowlanych przy ul. Potulickiej 62, 63 nie wyższa niż zabudowy frontowej;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy:
- a) na działce budowlanej przy pl. Zwycięstwa 3: od 1 do 6,
 - b) na działkach budowlanych przy ul. Potulickiej 62, 63: od 1 do 3;
- 9) obowiązujące linie zabudowy, określone na rysunku planu.
- 4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**
- Stosuje się ustalenia §6 ust. 4.
- 5. Ustalenia komunikacyjne.**
- 1) obsługa z ul. Potulickiej (poza granicami planu);
 - 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne.

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu lub w terenie S.N.1014.MW,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: cieplnej, kanalizacji deszczowej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację wbudowanej lub wolnostojącej stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7.