

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny P.G.5001.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa w zakresie opieki zdrowotnej, opieki społecznej, oświaty, kultury, rozrywki, gastronomii, turystyki, usług sakralnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego takich jak hotel, pensjonat, hostel, internat, schronisko;

- 3) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie w formie ogrodów działkowych do czasu zmiany zagospodarowania na cele zgodne z ustaleniami pkt 1, pkt 2.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 % działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni terenu wydzielenia wewnętrznego I.ZP.

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

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) ustala się wysokość zabudowy:
- a) maksymalną 15 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 7, pkt 8, pkt 10 lit.d,
 - b) od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia w poddaszu użytkowym;
- 4) budynki kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych minimum 20 stopni, maksimum 35 stopni, z zastrzeżeniem pkt 7, pkt 8, pkt 11 lit.d;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,9;
- 7) dla budynku przy ul. Strzałowskiej 24 - typu zabudowy historycznej struktury przestrzennej dawnej wsi Gołęcino, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje:
- a) zachowanie gabarytu zabudowy, gabarytu i kształtu dachu,
 - b) zakaz nadbudowy,
 - c) utrzymanie kompozycji elewacji budynku z detalem ceglanym i płaszczyznami tynkowanymi,
 - d) zachowanie liczby, wykroju i kształtu otworów z podziałem symetrycznym okien,
 - e) zakaz ocieplania wszystkich elewacji od strony zewnętrznej;
- 8) dla budynku przy ul. Strzałowskiej 25 - typu zabudowy historycznej struktury przestrzennej dawnej wsi Gołęcino, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje:
- a) zachowanie gabarytu zabudowy, gabarytu i kształtu dachu,
 - b) zakaz nadbudowy,
 - c) utrzymanie symetrycznej kompozycji eksponowanej elewacji budynku z ryzalitami i wystawką na osi frontowej,
 - d) zachowanie wejścia frontowego do budynku,
 - e) zachowanie i utrzymanie eksponowanej elewacji w cegle licowej z fakturą i detalem ceglanym ,
 - f) zachowanie i utrzymanie rozmieszczenia, wykroju i kształtu otworów okien z podziałem dwudzielnym i czterodzielnym w eksponowanej elewacji,
 - g) zachowanie i utrzymanie wykroju i kształtu drzwi frontowych z nadświetlem,
 - h) zakaz ocieplania wszystkich elewacji budynku od strony zewnętrznej;
- 9) w terenie wydzielenia wewnętrznego I.ZP ustala się:
- a) zakaz zabudowy;
 - b) zachowanie lub odtworzenie kompozycji dawnego ogrodu w formie plateau,

- c) zachowanie zieleni o cechach wartościowych, a w szczególności: cisów pospolitych, magnolii pośredniej, dębów szypulkowych w odmianie kolumnowej i głogów pełnokwiatowych;
- 10) ustala się zasady kształtowania elewacji eksponowanej od strony ulicy Pokoju - terenu P.G.5005.KD.Z:
- a) długość elewacji eksponowanej zasadniczej bryły budynku od 12 do 24 m,
 - b) dopuszcza się łączenie zasadniczych brył budynku łącznikami,
 - c) długość elewacji eksponowanej pojedynczego łącznika nie mniejsza niż 5 m,
 - d) dopuszcza się krycie łączników dachami płaskimi, przy czym wysokość zabudowy łączników mniejsza od wysokości zabudowy zasadniczych brył budynku co najmniej o 1 m,
 - e) elewacje eksponowane łączników wycofane na odległość większą o co najmniej 1,5 m od linii rozgraniczającej teren elementarny niż elewacje eksponowane zasadniczych brył budynku.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: P.G.5005.KD.Z, P.G.5006.KD.L;
- 2) dopuszcza się obsługę poprzez teren P.G.5002.UK;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.G.5005.KD.Z, P.G.5006.KD.L, P.G.5001.U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci gazowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.