

§ 22. Teren elementarny P.T.2016.U,M

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokali mieszkalnych;
- 2) dopuszczalny zakres usług: obsługa firm i klientów, biura, turystyka, sport i rekreacja, oświata, służba zdrowia, żłobek, punkty opieki nad dziećmi, handel, gastronomia;
- 3) całkowita powierzchnia przeznaczona na lokale mieszkalne nie może być większa niż 30% powierzchni całkowitej budynku usługowego;
- 4) maksymalna powierzchnia sprzedaży w budynku: 150 m² ;
- 5) dopuszcza się zachowanie lokali mieszkalnych w istniejących budynkach, bez możliwości zwiększania powierzchni przeznaczonej na mieszkania;
- 6) zakazuje się lokalizacji:
 - a) stacji paliw,
 - b) warsztatów mechaniki pojazdowej i stacji obsługi pojazdów.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) obowiązuje bogaty program zieleni na frontach działek, wzdłuż granicy z terenem P.T.2042.KD.L;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym przyjmuje się jednostkę bilansową obejmującą tereny P.T.2015.US, P.T.2016.U,M, P.T.2017.U,M, na której udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie będzie mniejszy niż 50% jej powierzchni.

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

- 1) teren objęty strefą B ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 2) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji;
- 3) ustala się ochronę zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, przy ul. Nehringa 65 i 67, oznaczonych na rysunku planu, dla których obowiązuje:
 - a) zakaz nadbudowy,
 - b) zachowanie gabarytu i formy dachu, z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
 - c) zakaz zwiększania gabarytów istniejących doświetleń poddasza od strony frontowej budynku,
 - d) zakaz rozbudowy elewacji frontowej i szczytowych, z wyłączeniem zewnętrznego ocieplenia budynku oraz wykonania po stronie północnej budynku przy ul. Nehringa 65 rozbudowy lub dobudowy,
 - e) przy rozbudowach i dobudowach należy czytelnie wyróżnić gabaryty i formę historycznej części zabudowy,
 - f) przy rozbudowach i dobudowach poziom górnej krawędzi stropu lub okapu dachu nie wyższy niż linia okapu dachu zabytku,
 - g) zachowanie rozmieszczenia, wykroju i liczby otworów okiennych w elewacji frontowej oraz w elewacjach bocznych nie podlegających rozbudowie lub dobudowie;
- 4) w przypadku konieczności rozbiórki zabytków o których 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) teren objęty strefą W III ograniczonej ochrony zabytków archeologicznych;
- 6) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% działki budowlanej;
- 8) lokale mieszkalne przeznaczone na mieszkania funkcyjne wbudowane w budynki usługowe;
- 9) na frontach działek przyległych do dróg publicznych ustala się kształtowanie harmonijnych pierzei ulic z zabudową obrzeżną;
- 10) minimalne pokrycie obowiązującej linii zabudowy ścianami budynków w obrębie pojedynczej działki budowlanej: 60%;
- 11) maksymalna długość elewacji sytuowanej na obowiązującej linii zabudowy: 23 m;
- 12) wysokość zabudowy:
 - a) od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja w dachu,
 - b) od 9 m do 12 m;
- 13) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,6;
- 14) 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;
- 15) pokrycie dachów stromych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym lub brunatnym;
- 16) okna w dachach stromych wyłącznie połaciowe;
- 17) na zamknięciu osi widokowej: zabudowa narożna z akcentem kompozycyjnym w narożniku budynku, np. w formie wejścia;
- 18) zakazuje się:
 - a) lokalizacji reklam wbudowanych,
 - b) sytuowania lokali mieszkalnych poniżej drugiej kondygnacji nadziemnej,
 - c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - d) nowego zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - a) dla działek przyległych do linii rozgraniczającej ul. Nehringa - 1500 m²,
 - b) dla działki u zbiegu ulic Polickiej i Nehringa - 2400 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 22 m;
- 3) ustala się kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających przyległej drogi publicznej, zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: P.T.2042.KD.L, ul. Polickiej (poza granicą planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷6.

6. Ustalenia inżynierskie:

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci w terenie P.T.2042.KD.L oraz w ul. Polickiej (poza granicą planu).