

## **§ 10. Teren elementarny D.P.1004.U,MW**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokali mieszkaniowych z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących lokali mieszkaniowych w budynku przy ul. Nikłowej 11, wyłącznie bez powiększenia liczby mieszkań - do czasu przebudowy na cele działalności usługowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę budynku przy ul. Nikłowej 11 (ze zmianą sposobu użytkowania mieszkań na lokale usługowe) z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 9 i zmianę zagospodarowania terenu, zgodnie z potrzebami:
  - a) zaplecza lądowego stacji wodnej (np. zaplecze administracyjne, socjalne, gastronomiczne, edukacyjno-kulturalne),
  - b) specjalistycznej działalności nieprodukcyjnej związanej z obsługą sportu, rekreacji i turystyki w sąsiedztwie akwenów i obszarów przyrody chronionej (np.: punkt edukacji ekologicznej, ośrodek/klub szkoleniowy, punkt informacji turystycznej, wypożyczalnia i naprawy sprzętu turystycznego lub wędkarskiego, działalność usługowa w zakresie napraw sprzętu pływającego i jednostek pływających),
  - c) usług kultury.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50%;
- 2) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią nową zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 8;
- 3) zakazuje się wycinki zieleni wysokiej z wyjątkiem:
  - a) cięć sanitarnych, cięć pielęgnacyjnych,

- b) wycinki drzew i krzewów gatunków niepożądanych,
  - c) wycinki drzew i krzewów na obszarze zabudowy wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy, uniemożliwiających realizację nowych obiektów kubaturowych,
  - d) niezbędnej wycinki drzew i krzewów związanej z realizacją, przebudową oraz prawidłowym funkcjonowaniem urządzeń infrastruktury technicznej (nie dotyczy realizacji miejsc postojowych), w tym zagrażających bezpieczeństwu ich funkcjonowania;
- 4) przy realizacji miejsc postojowych i dojazdów nakazuje się zastosowanie nawierzchni nieprzepuszczalnej;
  - 5) przy przebudowie istniejących lokali mieszkaniowych w budynku przy ul. Nikłowej 11 (w zasięgu uciążliwości od łącznicy kolejowej poza obszarem planu), nakazuje się zastosowanie rozwiązań architektonicznych i konstrukcyjnych zmniejszających te uciążliwości co najmniej do poziomu ustalonego w przepisach odrębnych;
  - 6) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) zakazuje się przesłaniania bryły budynku przy ul. Nikłowej 11 w widokach:
  - a) z ulicy D.P.1007.KD.D,
  - b) od strony ciągu pieszego D.P.1005.KP;

zakazuje się realizacji ogrodzeń z muru pełnego o wysokości powyżej 1,10 m, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych z zastrzeżeniem pkt 9 lit. h, oraz ekranów akustycznych w postaci odrębnych budowli;

- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 27% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,6 do 0,8;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m;
- 6) maksymalna dopuszczalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 46,0 m n. p. m., zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 6;
- 7) zakazuje się realizacji wolno stojących boksów garażowych;
- 8) przy wygradzaniu terenu dopuszcza się realizację ogrodzeń wyłącznie ażurowych, trwale związanych z gruntem, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 pkt 11; zakazuje się grodzienia terenu z zastosowaniem prefabrykowanych elementów płytowych (np.: blachy, tworzywa sztuczne) oraz przęsł betonowych;
- 9) ustala się ochronę zabytku – budynek przy ul. Nikłowej 11, oznaczony na rysunku planu:
  - a) nakazuje się zachowanie kompozycji obiektu poprzez utrzymanie: gabarytów budynku, kształtu dachu i jednorodnego pokrycia połaci dachowych (o podobnym kącie nachylenia) oraz lukarn, osi symetrii budynku, linii podziałów elewacyjnych, poziomów nadproży, profili gzymsów, formy ryzalitów i pilastrów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtów stolarki okiennej, formy obramowań okiennych i usytuowania pozostałych elementów wystroju architektonicznego oraz kontynuacji rozwiązań materiałowych, z zastrzeżeniem lit. b, c, d,
  - b) przy przebudowie lokali usytuowanych w pierwszej nadziemnej kondygnacji budynku (w tym ze zmianą przeznaczenia lokali mieszkaniowych na usługowe), dopuszcza się realizację dodatkowego wejścia do budynku,
  - c) dopuszcza się dodatkowe doświetlenie poddasza wyłącznie poprzez realizację świetlików dachowych w górnej połaci dachu mansardowego,

- d) przy wymianie stolarki okiennej nakazuje się odtworzenie wymiarów zewnętrznych elementów konstrukcyjnych stolarki oraz symetrycznego podziału pola okiennego,
  - e) nakazuje się utrzymanie rodzaju materiału historycznego pokrycia dachu (łupek, blacha - na bocznych ścianach lukarn oraz papa - na górnej połaci dachu mansardowego); w przypadku konieczności remontu pokrycia dachu dopuszcza się kompleksową wymianę łupka i papy na blachę,
  - f) zakazuje się zewnętrznego ocieplania elewacji budynku poza ścianą szczytową od strony łącznicy kolejowej; zewnętrzne ocieplenie szczytowej ściany budynku dopuszcza się w przypadku wykończenia tynkiem i/lub okładziną klinkierową całej płaszczyzny elewacji,
  - g) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji wzorowanej na historycznej, spójnie dla całego budynku (jasny detal architektoniczny na tle cegły klinkierowej, w elewacji od strony łącznicy kolejowej - jasny detal architektoniczny na ciemnym tle tynku lub okładziny klinkierowej), ze stolarką okienną w kolorze białym;
  - h) dopuszcza się oznakowanie prowadzonej działalności wyłącznie w formie szyldów umieszczonych na: elewacji bezpośrednio przy wejściu do budynku (lokalu użytkowego) – o powierzchni do 0,5 m<sup>2</sup>, lub na elewacji szczytowej lub ogrodzeniu posesji - o powierzchni do 2,0 m<sup>2</sup>,
  - i) w przypadku konieczności rozbiórki budynku nakazuje się wykonanie inwentaryzacji i przekazanie jej organowi ds. ochrony zabytków;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200 m<sup>2</sup>; ustalenie nie dotyczy nowo wydzielonej działki budowlanej dla pasa technicznego lub urządzeń infrastruktury technicznej.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązuje ustalenie § 6 ust. 4 pkt 2.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulicy D.P.1007.KD.D oraz powiązanie piesze z terenem D.P.1005.KP;
- 2) dopuszcza się obsługę od strony ul. Floriana Krygiera przez teren D.P.1005.KP oraz teren położony poza obszarem planu;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.P.1007.KD.D, D.P.1005.KP, D.P.1004.U,MW lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę w pasie technicznym rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.