

## **§ 11. Teren elementarny S.S.1154.MC – 0,16 ha**

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

- 1) przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa średniejska usługowa, mieszkaniowo-usługowa;
- 2) dla nowej zabudowy obowiązuje lokalizacja funkcji mieszkaniowej w co najmniej 50% powierzchni użytkowej zabudowy;
- 3) dopuszcza się lokalizację lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 600 m<sup>2</sup>.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 5%;

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

- 1) zakazuje się lokalizacji:
  - a) funkcji mieszkaniowej w kondygnacji parteru,
  - b) funkcji parkingowej bezpośrednio przylegającej do elewacji frontowych;
- 2) obowiązuje lokalizacja publicznie dostępnego ciągu pieszego, w formie schodów terenowych o jednolitym rysunku kompozycyjnym, łączącego tereny S.S.1172.KD.D i S.S.1173.KDW, oznaczonego na rysunku planu;
- 3) obowiązuje wysoka kondygnacja parteru z usługami dostępnymi bezpośrednio z poziomu chodnika przyległych ulic;
- 4) dopuszcza się ogródki gastronomiczne, o ile ich usytuowanie nie spowoduje ograniczeń dla komunikacji pieszej;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 100%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy mierzona do najwyższej położonego punktu przekrycia budynku:
  - a) 20 m od strony ul. Rybackiej,
  - b) 23 m od strony ul. Dworcowej;
- 7) minimalna wysokość zabudowy frontowej mierzona do najwyższej położonego punktu przekrycia budynku: 18,5 m;
- 8) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 9) obowiązuje uczytelnienie historycznie udokumentowanej parcelacji na elewacjach frontowych poprzez odtworzenie szerokości frontów zabudowy w formie indywidualnej architektonicznej kompozycji oraz:
  - a) różnicowanie wykończenia elewacji sąsiadujących frontów,
  - b) wykończenie elewacji frontów z materiałów naturalnych (np. tynk, cegła, kamień bez połysku);
- 10) zakazuje się stosowania:
  - a) balkonów, loggii i podcieni na elewacjach frontowych,
  - b) dominant i akcentów narożnych;
- 11) obowiązują dachy płaskie, w tym dachy zielone na min. 25% powierzchni zabudowy.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

## **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: S.S.1172.KD.D (ul. Rybacka) lub S.S.1173.KDW;
- 2) minimalna szerokość ciągu pieszego: 5m;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów 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 w terenach: S.N.1904.KD.L, S.S.1172.KD.D, S.S.1173.KDW, S.S.1154.MC;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji magistrali ciepłej; dopuszcza się wbudowanie istniejącej magistrali ciepłej w nową zabudowę;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.