

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa i zieleń urządzona o charakterze parkowym;
- 2) dopuszcza się usługi w zakresie: ochrony zdrowia, opieki społecznej, nauki i edukacji, kultury i rozrywki, turystyki, sportu i rekreacji, gastronomii;
- 3) zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej;
- 4) obowiązują ograniczenia i zakazy zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3;
- 5) ustala się wydzielienia wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) 1.U,ZP, 2.U,ZP, 3.U,ZP, 4.U,ZP, 5.U,ZP, 8.U,ZP: tereny zabudowy usługowej i zieleni urządzonej o charakterze parkowym,
 - b) 6.KDW, 7.KDW: tereny dróg wewnętrznych, objęte obszarem ruchu uspokojonego.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 80%, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 16, 17;
- 2) obowiązują zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury;
- 3) obowiązuje uzupełnienie i utrzymanie kompozycji oraz składu gatunkowego starodrzewu, zieleni parkowej oraz polan parkowych, w tym: uzupełnienie alei, szpalerów, grup drzew;
- 4) dopuszcza się pozostawienie samosiewów zgodnych z kompozycją i składem gatunkowym starodrzewu parkowego;
- 5) obowiązuje wprowadzenie w granicach wydzielen wewnętrznych: 3.U,ZP, 4.U,ZP, 5.U,ZP, 8.U,ZP nasadzeń nawiązujących składem gatunkowym do nasadzeń historycznego zespołu dworsko-parkowego;
- 6) dopuszcza się makroniwelację terenu ograniczoną do realizacji kondygnacji podziemnych (zasięg kondygnacji podziemnych oznaczony na rysunku planu), dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu oraz dojazdów;
- 7) nakazuje się realizację ustaleń planu, w tym realizację sieci inżynierskich i inżynierskich urządzeń sieciowych z zastosowaniem rozwiązań technicznych ograniczających negatywne oddziaływanie na system korzeniowy drzew parkowych.

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

- 1) obowiązuje ochrona i rewaloryzacja obiektu o wartościach zabytkowych, wpisanego do rejestru zabytków: zespołu dworsko-parkowego „Zielony Dwór” przy ul. Walecznych 23, w skład którego wchodzi – park sanatoryjny wraz z zespołem budynków oznaczonych na rysunku planu literami A, B, C, D, dla których obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków oraz ustalenia planu;
- 2) obowiązuje zachowanie i rewaloryzacja układu przestrzennego zespołu dworsko-parkowego na podstawie rozwiązań historycznych z dokumentacji archiwalnej, w tym:
 - a) odtworzenie i utrzymanie kompozycji parkowej oraz zagospodarowania terenu, tj.: polany parkowe, osie widokowe, grupy drzew i krzewów, szpalery, aleje, schody parkowe oraz ukształtowanie terenu,
 - b) utrzymanie i przywrócenie historycznego układu komunikacyjnego i jego uzupełnienie;
- 3) obowiązuje realizacja dróg wewnętrznych o jednakowym materiale i wzorze dla całego terenu elementarnego z materiału pochodzenia naturalnego, tj. kamień brukowy;
- 4) obowiązuje zachowanie i rewaloryzacja historycznej formy budynków o wartościach zabytkowych, wpisanych do rejestru zabytków: „Zielonego Dworu” oznaczonego na rysunku planu literą A, stanowiącego dominantę przestrzenną dla założenia parkowego oraz budynków oznaczonych na rysunku planu literami B, C, D;
- 5) dla budynków oznaczonych na rysunku planu A, B, C, D obowiązuje zachowanie historycznej kompozycji architektonicznej głównej bryły budynku, kształtu i materiału pokrycia dachu, materiału elewacji oraz detalu architektonicznego;
- 6) dla budynku oznaczonego na rysunku planu literą B:
 - a) obowiązuje zakaz nadbudowy,
 - b) dopuszcza się rozbudowę,
 - c) dopuszcza się przebudowę lub rozbiórkę tarasu w elewacji południowej budynku;
- 7) dla budynku oznaczonego na rysunku planu literą C:
 - a) obowiązuje zakaz nadbudowy,
 - b) dopuszcza się rozbudowę,
 - c) dopuszcza się przebudowę lub rozbiórkę wtórnie dobudowanej klatki schodowej i wejść do schronu;
- 8) lico wykończonych elewacji istniejących budynków zabytkowych oznaczonych na rysunku planu literą A, B, C i D wyznacza obowiązującą linię zabudowy;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 10) obowiązują dachy płaskie dla nowej zabudowy oraz rozbudowy budynków oznaczonych na rysunku planu literą B i C;
- 11) dla nowej zabudowy i rozbudowy obiektów o wartościach zabytkowych obowiązuje:
 - a) forma architektoniczna prosta, współczesna, niepowtarzająca historyzujących form,
 - b) wykończenie elewacji w udziale co najmniej 50% na powierzchniach elewacji z materiałów, tj.: szkło, cegła, kamień lub drewno;
- 12) stacje transformatorowe, urządzenia techniczne, pomieszczenia do przechowywania i segregacji odpadów oraz inne urządzenia techniczne należy realizować jako wbudowane w nową zabudowę;
- 13) obowiązuje likwidacja obiektów kubaturowych oznaczonych na rysunku planu;
- 14) istniejący obiekt obrony cywilnej – schron pod budynkiem oznaczonym na rysunku planu literą C; dopuszcza się likwidację obiektu po jego wykreśleniu z ewidencji budowli ochronnych;
- 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 9,038 ha;

16) dla każdego wydzielenia wewnętrznego 1.U,ZP i 2.U,ZP ustala się:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
- c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 9 m w wydzieleniu wewnętrznym 1.U,ZP,
 - 12 m w wydzieleniu wewnętrznym 2.U,ZP;

17) dla każdego wydzielenia wewnętrznego 3.U,ZP, 4.U,ZP, 5.U,ZP, 8.U,ZP ustala się:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 3.U,ZP – 80%, 4.U,ZP, 5.U,ZP i 8.U,ZP – 40%,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 3.U,ZP – 10%, 4.U,ZP, 5.U,ZP – 25%, 8.U,ZP – 40%,
- c) maksymalną wysokość zabudowy: 13 m, do 3 kondygnacji i nie wyżej niż 46 m n.p.m.,
- d) zabudowę wolno stojącą w liczbie:
 - do 1 budynku w wydzieleniach wewnętrznych 3.U,ZP i 5.U,ZP, z zastrzeżeniem lit. e,
 - do 3 budynków w wydzieleniu wewnętrznym 4.U,ZP, z zastrzeżeniem lit. e i f,
 - do 2 budynków w wydzieleniu wewnętrznym 8.U,ZP, z zastrzeżeniem lit. e i f,
 - w wydzieleniach wewnętrznych 4.U,ZP i 8.U,ZP dopuszcza się połączenie wymienionych budynków wyłącznie w części podziemnej;
- e) maksymalna długość i szerokość elewacji budynku wolno stojącego – 25 m,
- f) minimalna odległość między poszczególnymi budynkami wolno stojącymi w wydzieleniu wewnętrznym 4.U,ZP i 8.U,ZP – 9 m;

18) w wydzieleniach wewnętrznych: 4.U,ZP, 5.U,ZP, 8.U,ZP:

- a) dopuszcza się kondygnację podziemną w maksymalnym zakresie oznaczonym na rysunku planu,
- b) obowiązuje całkowite oskarpowanie kondygnacji podziemnej i realizacja dachu zielonego, użytkowego na stropodachu garażu podziemnego,
- c) dopuszcza się maksymalnie 30% dachu użytkowego na stropodachu garażu podziemnego.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna spoza obszaru planu z ul. Walecznych, z terenu D.Z.8017.KD.D (ul. Mączna), z terenu D.Z.8024.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) dopuszcza się realizację naziemnych miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych w liczbie maksymalnie 20 mp, w tym pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) w wydzieleniu wewnętrznym 4.U,ZP obowiązuje zjazd do garażu podziemnego z terenu D.Z.8017.KD.D (ul. Mączna);
- 5) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.