

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny S.S.1181.MC (powierzchnia 0,4 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska usługowa, usługowo – mieszkaniowa; ustala się maksymalny udział powierzchni całkowitej wbudowanych lokali mieszkalnych: 30% powierzchni całkowitej zabudowy terenu elementarnego.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:
 - a) 10%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 0% dla działek o numerach 109/1, 109/2 z obrębu 1038;
- 2) dla dachów płaskich obowiązują stropodachy zielone zrealizowane na minimum 20% powierzchni zabudowy.

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

- 1) ustala się rewaloryzację zainwestowania, ochronę i ekspozycję obiektu o wartościach zabytkowych, wpisanego do rejestru zabytków, budynku dawnej drukarni przy ul. Świętego Ducha 1, oznaczonego na rysunku planu, dla którego obowiązują przepisy z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 90%;
- 3) maksymalna wysokość obiektu o wartościach zabytkowych mierzona do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu: 27 m;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy mierzona do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu:
 - a) dla zabudowy realizowanej wzdłuż ul. Świętego Ducha: 26 m; powyżej wysokości 22 m obowiązuje wycofanie zabudowy na minimum 1,5 m od lica zabudowy wyznaczonego obowiązującą linią zabudowy,

- b) dla zabudowy realizowanej wzdłuż granicy z terenami: S.S.1182.KD.L (ul. Dworcowa), S.S.1184.KD.Z (ul. Nabrzeże Wieleckie), S.S.1183.KDW (ul. Podwale): 24 m; powyżej wysokości 22 m obowiązuje wycofanie zabudowy na minimum 4 m od lica zabudowy wyznaczonego obowiązującą linią zabudowy, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dla zabudowy segmentu frontowego w wydzieleniu wewnętrznym I MC: 22 m;
- 5) minimalna wysokość nowej zabudowy mierzona do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu: 19 m,
- 6) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 7) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 8) na obowiązującej linii zabudowy obowiązuje zabudowa obrzeżna kwartału z podziałem na segmenty frontowe zabudowy o szerokościach orientacyjnie wyznaczonych na rysunku planu;
- 9) ustala się zasady kompozycji elewacji frontowych nowej zabudowy obrzeżnej:
- a) obowiązuje zróżnicowanie brył i wysokości segmentów frontowych sąsiadujących w pierzei,
 - b) obowiązuje stosowanie odmiennej kompozycji i wykończenia elewacji segmentów frontowych,
 - c) obowiązuje wykończenie elewacji zabudowy z tradycyjnych materiałów budowlanych np. szkło, cegła, kamień, metal,
 - d) dopuszcza się odtworzenie historycznej kompozycji kamienicy narożnej od strony ul. Świętego Ducha,
 - e) od strony ulic obowiązuje wysoka kondygnacja parteru z usługami, którą rozumie się jako kondygnację parteru wyższą od pozostałych kondygnacji naziemnych w budynku, wyróżniającą się odmiennymi środkami wyrazu architektonicznego na elewacji frontowej np. zastosowaniem większych powierzchni przeszkleń,
 - f) na elewacjach nowej zabudowy obrzeżnej realizowanej wzdłuż ul. Świętego Ducha i wzdłuż granicy z terenem S.S.1182.KD.L (ul. Dworcowa) obowiązuje kompozycja nawiązująca do podziału kondygnacyjnego elewacji obiektu o wartościach zabytkowych,
 - g) w zabudowie realizowanej od strony granicy z terenem S.S.1184.KD.Z (ul. Nabrzeże Wieleckie) obowiązuje zaakcentowanie gzymsu koronującego na wysokości ok.19 m,
 - h) w elewacjach widocznych od strony ulic zakazuje się stosowania akcentów narożnych i balkonów;
- 10) obowiązują dachy płaskie, za wyjątkiem zabudowy narożnika ul. Świętego Ducha i ul. Podwale, dla której obowiązują dachy strome, o geometrii nawiązującej do dachu obiektu o wartościach zabytkowych;
- 11) w wydzieleniu wewnętrznym I.MC obowiązuje utrzymanie powiązania komunikacyjnego ciągiem pieszym ogólnodostępnym terenu S.S.1183.KDW (ul. Podwale) z terenem S.S.1184.KD.Z (ul. Nabrzeże Wieleckie);
- 12) w wydzieleniu wewnętrznym I.MC dopuszcza się zabudowę nad ogólnodostępnym ciągiem pieszym łączącym teren S.S.1183.KDW (ul. Podwale) z terenem S.S.1184.KD.Z (ul. Nabrzeże Wieleckie); obowiązuje forma przejścia bramnego, o minimalnej szerokości 6 m i wysokości w świetle nie mniejszej niż 3,5 m;
- 13) w ramach jednej inwestycji dopuszcza się łączenie zabudowy w wydzieleniu I.MC z zabudową na działce styczącej do wydzielenia poza granicą planu, zlokalizowaną pomiędzy budynkiem ul. Św. Ducha 5, 5a, 5b i ul. Nabrzeże Wieleckie;
- 14) garaże wielostanowiskowe realizuje się w formie garaży podziemnych lub naziemnych wbudowanych wewnątrz kwartału zabudowy poza jej częścią frontową od strony ulic.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: S.S.1182.KD.L (ul. Dworcowa), S.S.1183.KDW (ul. Podwale) lub ul. Świętego Ducha poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) w ramach jednej inwestycji dopuszcza się realizację miejsc postojowych łącznie z wymaganymi miejscami postojowymi dla nowej zabudowy na działce stycznej do wydzielenia, poza granicą planu, zlokalizowaną pomiędzy budynkiem ul. Św. Ducha 5, 5a, 5b i ul. Nabrzeże Wieleckie;
- 4) dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla obiektu o wartościach zabytkowych;
- 5) obowiązuje lokalizacja szafek technicznych złączy i węzłów kablowych oraz telekomunikacyjnych jako podziemnych, wbudowanych lub dobudowanych do istniejących obiektów budowlanych;
- 6) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.