

§ 7. Teren elementarny 2MW-U (powierzchnia ok. 0,44 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.1ZP: teren zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%, z wyłączeniem wydzielenia wewnętrznego 1.1ZP;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.1ZP: 45%;
- 3) obowiązuje:

- a) minimum jedna zielona ściana, z wyłączeniem elewacji frontowych od strony ulic,
 - b) zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury;
- 4) obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu, z dopuszczeniem przerwania ciągłości w przypadku lokalizacji dojścia/dojazdu do nieruchomości.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 70%;
- 2) utrzymuje się maksymalną istniejącą w dniu wejścia w życie planu wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) w obszarze H1 – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 9,6 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu,
 - b) w obszarze H2 – od 4 do 5 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 16,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu,
 - c) w obszarze H3 – od 4 do 6 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 19,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu,
 - d) w obszarze H4 – dopuszcza się jedną kondygnację, nie wyżej niż 6 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) obowiązuje realizacja przedogródków:
 - a) od strony ul. Bohaterów Warszawy wzdłuż obszaru H1 oraz od strony ul. Stanisława Żółkiewskiego wzdłuż obszaru H3, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się przerwanie ciągłości w przypadku lokalizacji dojścia/dojazdu do nieruchomości;
- 5) w elewacji parterów nowych budynków bezpośrednio przylegających do obiektów o wartościach zabytkowych, obowiązuje zastosowanie cegły ceramicznej;
- 6) w obszarze H1 – H4 oraz w wydzieleniu wewnętrznym 1.1ZP – zakazuje się realizacji miejsc postojowych dla samochodów w kondygnacjach nadziemnych i na poziomie terenu;
- 7) budynki kryte dachami płaskimi, tarasami, stropodachami zielonymi;
- 8) obowiązuje realizacja obudowy estetycznej;
- 9) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.1ZP obowiązuje utrzymanie zieleńca w historycznej formie;
- 10) wzdłuż ul. Stanisława Żółkiewskiego i al. Bohaterów Warszawy obowiązuje realizacja zabudowy obrzeżnej;
- 11) dla obiektów o wartościach zabytkowych, przy ul. Stanisława Żółkiewskiego 12 i 12a obowiązuje ustalenia zawarte w § 4 ust. 3, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) zakaz ocieplania elewacji budynków przy ul. Stanisława Żółkiewskiego 12 i 12a posiadających dekorację ceglana lub tynkarską;
- 13) w budynku w obszarze H-1 przy ul. Stanisława Żółkiewskiego, przylegającym do budynku przy ul. Stanisława Żółkiewskiego 12 dopuszcza się przekształcenia w nawiązaniu do istniejącej, historycznej kompozycji i sposobu wykończenia elewacji;
- 14) dla parkingów naziemnych obowiązuje nawierzchnia wodoprzepuszczalna;
- 15) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 16) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4, z zastrzeżeniem pkt 17;

17) obowiązuje realizacja minimum 60 ogólnodostępnych miejsc postojowych dla samochodów, niewynikających z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych planowaną inwestycją.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z al. Bohaterów Warszawy lub ul. Stanisława Żółkiewskiego poza obszarem planu;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w wydzieleniu wewnętrznym 1.1ZP występuje magistrala wodociągowa.