

3) dobudowana stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy stacji w nowej lokalizacji.

§ 22. Teren elementarny S.B.3016.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków wielorodzinnych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakazuje się lokalizacji nowych usług w istniejących budynkach mieszkalnych przy ul. Ks. Barnima III Wielkiego 5-12a.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 30 %;
- 2) ubytki zieleni wysokiej należy uzupełniać nowymi nasadzeniami.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,30 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 35 %;
- 4) zakazuje się zwiększania istniejącej wysokości zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy od strony ul. Ks. Barnima III Wielkiego: 18,5 m;
- 6) budynki kryte dachami płaskimi;
- 7) teren objęty jest strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Zakazuje się podziału terenu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenów: S.B.3045.KD.Z (ul. Niemierzyńska) i/lub S.B.3047.KD.L (ul. Jana Żupańskiego) i/lub S.B.3048.KD.D (ul. Ks. Barnima III Wielkiego);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.B.3045.KD.Z (ul. Niemierzyńska), S.B.3047.KD.L (ul. Jana Żupańskiego), S.B.3048.KD.D (ul. Ks. Barnima III Wielkiego), S.B.3015.MW,U, S.B.3016.MW,U;
- 2) sieci: ciepła 2 x ϕ 76 mm – ϕ 200 mm, elektroenergetyczna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy sieci w nowej lokalizacji.

§ 23. Teren elementarny S.B.3017.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków wielorodzinnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 25 % niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna dla terenu obejmującego działki geodezyjne: 11/4, 1/20, 1/21, 1/26 i 2/4 - 10 %.

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

- 1) obowiązujące linie zabudowy, określone na rysunku planu;

- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,30 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 3) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7 % powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków np. realizacja szybów windowych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenu obejmującego działki geodezyjne: 11/4, 1/20, 1/21, 1/26 i 2/4 - 70 %;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy frontowej 18,5 m lecz nie mniej niż 4 kondygnacje;
- 6) wysokość zabudowy wewnątrz kwartału nie większa niż wysokość zabudowy frontowej;
- 7) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni, zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) zabudowa przy ul. Ks. Barnima III Wielkiego 4 kryta dachem płaskim;
- 9) przy ul. Ks. Barnima III Wielkiego 4 realizuje się zabudowę przylegającą do budynku przy ul. Ks. Barnima III Wielkiego 3;
- 10) powyżej 4 kondygnacji dopuszcza się wycofanie ściany frontowej;
- 11) parterowa przybudówka dostawiona do budynku przy ul. Niemierzyńskiej 7 – do likwidacji;
- 12) zachowuje się przedogródki przed budynkami przy ul. Niemierzyńskiej 8-9;
- 13) wprowadza się przedogródek przed budynkiem przy ul. Niemierzyńskiej 7;
- 14) obejmuje się ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków budynki przy ul. Niemierzyńskiej 6, 7, 8, 9, określone na rysunku planu;
- 15) w budynkach przy ul. Niemierzyńskiej 6, 7, 8, 9:
 - a) obowiązuje zachowanie i konserwacja historycznej architektury, w tym:
 - zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu,
 - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych,
 - b) w przypadku przebudowy lokali mieszkalnych i usługowych dopuszcza się przekształcenia elewacji wyłącznie w przyziemiu, w kondygnacjach parteru i poddasza,
 - c) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się:
 - przekształcenia istniejących otworów okiennych, nawiązując do kompozycji elewacji,
 - niezbędną rozbudowę umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej ostatniej, istniejącej kondygnacji, pod warunkiem realizacji jednakowej wysokości elewacji frontowej na całej szerokości budynku,
 - na dachach stromych od strony dróg publicznych dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe,
 - d) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego;
- 16) w parterach budynków dopuszcza się przebudowę istniejących lokali usługowych oraz mieszkalnych na cele usługowe według następujących zasad:
 - a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
 - b) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;
- 17) teren objęty jest strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Zakazuje się podziału terenu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenów: S.B.3045.KD.Z (ul. Niemierzyńska) i/lub S.B.3048.KD.D (ul. Ks. Barnima III Wielkiego);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci

uzbrojenia w terenach: S.B.3045.KD.Z (ul. Niemierzyńska), S.B.3048.KD.D (ul. Ks. Barnima III Wielkiego), S.B.3016.MW,U.

§ 24. Teren elementarny S.B.3018.MC

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna śródmiejska zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna:
 - a) na działkach geodezyjnych nr 4/3 i 4/12 - 15 %,
 - b) na działkach geodezyjnych nr 4/4 i 4/5 - 25 % niezabudowanej powierzchni działki,
 - c) na części działki geodezyjnej nr 4/7: 20 %;
- 2) na terenie zabudowy usługowej, dopuszcza się zastąpienie powierzchni terenu biologicznie czynnej zasobem zieleni.

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

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,30 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) na działce geodezyjnej nr 4/12 dopuszcza się wysunięcia wykuszy poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy na wysokości powyżej parteru – do 1,30 m;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) na działce geodezyjnej nr 4/3: 60 %,
 - b) na działkach geodezyjnych nr 4/4 i 4/5 dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 5 % powierzchni poszczególnych działek budowlanych,
 - c) na części działki geodezyjnej nr 4/7: 50 %,
 - d) na działce geodezyjnej nr 4/12: 70 %;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy frontowej:
 - a) na działce geodezyjnej nr 4/3 nie większa wysokości budynku przy ul. Niemierzyńskiej 4, lecz nie mniej niż 4 kondygnacje,
 - b) na działce geodezyjnej nr 4/4 zakazuje się zwiększania wysokości istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu,
 - c) na działce geodezyjnej nr 4/5 zakazuje się zwiększania maksymalnej wysokości istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu,
 - d) na części działki geodezyjnej nr 4/7 do gzymsu wieńczącego nie większa niż wysokość do gzymsu wieńczącego budynku przy ul. Zygmunta Krasińskiego 103; całkowita wysokość budynku nie większa od wysokości budynku przy ul. Zygmunta Krasińskiego 102, lecz nie mniejsza niż 4 kondygnacje;
- 6) na działce geodezyjnej nr 4/12:
 - a) najwyższy punkt przekrycia dachu nowej zabudowy położony nie wyżej niż najwyższy punkt przekrycia dachu budynku przy ul. Niemierzyńskiej 2,
 - b) minimalna wysokość nowej zabudowy frontowej 4 kondygnacje;
- 7) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) na działkach geodezyjnych nr 4/12 i 4/7: budynki kryte dachem płaskim lub pulpitowym;
- 9) na działce geodezyjnej nr 4/3 realizuje się zabudowę z przejazdem bramnym, przylegającą do budynków przy ul. Ks. Barnima III Wielkiego 27 a i ul. Niemierzyńskiej 4;
- 10) na działce geodezyjnej nr 4/12 realizuje się zabudowę:
 - a) przylegającą do budynku przy ul. Niemierzyńskiej 2,
 - b) w formie zamknięcia kompozycyjnego widoku od strony ul. Zygmunta Krasińskiego;