

**§ 100. Teren elementarny P.W.2094.MN,U**

**1. ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług.

**2. ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej:
  - a) 80% - na obszarze historycznej zieleni ogrodowej, oznaczonym na rysunku planu oraz na części działki nr 19 z obrębu 3074 w granicy strefy B,
  - b) 50% powierzchni działki budowlanej, z wyjątkiem terenów jak w ust.2 pkt 1a i części działki nr 19 z obrębu 3074 w granicy strefy A;

- 2) cały teren objęty SZM.

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

- 1) część terenu objęta strefą A ochrony historycznej struktury przestrzennej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) część terenu objęta strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 3) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, budynek przy ul. Szczecińskiej nr 22, dla którego obowiązuje:
  - a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy do elewacji bocznych,
  - c) utrzymanie kompozycji elewacji frontowej ze schodami, cokołem i gzymsami - podokiennym i koronującym,
  - d) zachowanie wykroju i kształtu otworów z podziałem symetrycznym okien,
  - e) zakaz ocieplania elewacji od strony zewnętrznej;
- 4) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, budynek przy ul. Szczecińskiej nr 23A, dla którego obowiązuje:
  - a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) utrzymanie kompozycji elewacji frontowej,
  - d) utrzymanie wykroju i kształtu otworów, okna z podziałem symetrycznym;
- 5) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków, budynek gospodarczy przy ul. Szczecińskiej nr 22;
- 6) dla nowych budynków przyległych do obiektów objętych ochroną obowiązuje:
  - a) wysokość nie może przekraczać wysokości obiektu objętego ochroną,
  - b) kształt otworów okiennych jak w obiekcie chronionym;
- 7) dla wnętrza zabudowy historycznej, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje:
  - a) kształtowanie zwartej formy obudowy wnętrza,
  - b) wysokość budynków mieszkalnych stanowiących obudowę wnętrza, równa lub większa o maksymalnie 2 m, od najwyższego obiektu stanowiącego element obudowy danego wnętrza i będącego jednocześnie obiektem objętym ochroną,
  - c) utwardzona nawierzchnia wykonana wyłącznie z materiałów naturalnych,
  - d) zakaz przegradzania terenu;
- 8) na zamknięciach kompozycyjnych, oznaczonych na rysunku planu:
  - a) nakaz sytuowania dwukondygnacyjnych budynków o minimalnej szerokości elewacji frontowych: 25 m,
  - b) obowiązuje przekrycie budynków dachami dwuspadowymi o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia głównych połaci dachowych maksimum 22<sup>0</sup>,
  - c) zakaz budowy balkonów, logii, wykuszy i innych elementów programu architektonicznego powodujących załamania płaszczyzny elewacji i dachu, z wyjątkiem galerii,
  - d) galerie w budynkach dopuszcza się wyłącznie na poziomie pierwszego piętra, na całej szerokości elewacji budynku,

- e) galerie dopuszcza się wyłącznie wykończone drewnem;
- 9) na obszarze historycznej zieleni ogrodowej, oznaczonym na rysunku planu:
  - a) dopuszcza się lokalizację przejazdów i stanowisk postojowych dla samochodów,
  - b) nawierzchnia przejazdów, stanowisk postojowych i dojazdów do nich realizowana jako trawiasta, stabilizowana kratami trawnikowymi, siatką ze sztucznego tworzywa lub ażurowymi rastrami betonowymi,
  - c) maksymalna wysokość wewnętrznych przegrodzeń terenu, z wyłączeniem przegrodzeń na granicach oznaczonych na rysunku planu „historyczne podziały parcelacyjne do zachowania”: 1,20 m,
  - d) obowiązuje niska forma zieleni;
- 10) dla elewacji eksponowanych od strony dróg publicznych i terenu P.W.2151.ZP, ustala się zastosowanie trwałych materiałów wykończeniowych o wysokiej jakości;
- 11) forma budynków: wolnostojące, bliźniacze;
- 12) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych: 9 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja użytkowa w poddaszu;
- 13) na działce nr 20/8 wysokość budynku określa się od poziomu terenu przy najwyższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 14) maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - a) dla zabudowanej części działki nr 19 z obrębu 3074, w granicach strefy A: limitowana wyznaczoną linią zabudowy,
  - b) 30% powierzchni działki budowlanej, z wyjątkiem części działki nr 19 z obrębu 3074 w granicy strefy A;
- 15) usługi w formie wbudowanych w budynki mieszkalne – z zastrzeżeniem ust.3 pkt 16;
- 16) dopuszcza się realizację usług w istniejących budynkach gospodarczych na działce nr 19 z obrębu 3074;
- 17) maksymalna powierzchnia usług w budynku mieszkalnym: 30 % powierzchni całkowitej budynku;
- 18) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 19) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 20) w obszarze określonym linią zabudowy:
  - a) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicach działek,
  - b) ściana zewnętrzna budynku sytuowanego bezpośrednio przy granicach działek, zwrócona w stronę granicy, bez otworów okiennych lub drzwiowych;
- 21) budynki kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi o symetrycznych połaciach;
- 22) dla budynku przy Szczecińskiej 22, sytuowanego bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, z wyjątkiem obiektu na zamknięciu kompozycyjnym, dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 22°;
- 23) kolor pokrycia dachów: czerwony, stalowy lub brązowy;
- 24) okna w budynkach mieszkalnych prostokątne, w układzie pionowym, o symetrycznym podziale stolarki lub bez podziału;
- 25) na działce nr 20/4 zakaz lokalizacji garaży:
  - a) w budynkach mieszkalnych, w elewacjach eksponowanych od strony terenu P.W.2096.U, terenu P.W.2121.KD.L i terenu P.W.2151.ZP,
  - b) wolnostojących od strony ulicy P.W.2117.KD.L;
- 26) faktura elewacji frontowej nowego budynku realizowanego na obowiązującej linii zabudowy, przy terenie P.W.2151.ZP: z cegły licowej;
- 27) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 28) w granicach strefy W III obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt.34;
- 29) cały teren wskazany do objęcia rehabilitacją i rewitalizacją zabudowy i infrastruktury technicznej;

30) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego.

**4. ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
  - a) 800 m<sup>2</sup> - w granicach strefy A z wyłączeniem działki nr 19 z obrębu 3074,
  - b) 1200 m<sup>2</sup> - w granicach strefy B,
- 2) dopuszcza się, z działki nr 19 z obrębu 3074, wydzielanie działek po obrysie budynków przyległych do wnętrza zabudowy historycznej;
- 3) zakaz wtórnego podziału działki nr 20/4;
- 4) położenie nowych granic działek w stosunku do osi przyległego do frontu działki pasa drogowego, wyznacza się pod kątem zastosowanym dla najbliższej położonej, istniejącej granicy działki, przyległej do tego samego pasa drogowego;
- 5) minimalna szerokość frontu działki budowlanej w strefie A, z wyjątkiem działki nr 19 z obrębu 3074: 16 m;
- 6) nakaz utrzymania przebiegu historycznej granicy podziału parcelacyjnego oznaczonej na rysunku planu „historyczne podziały parcelacyjne do zachowania” oraz całej granicy terenu elementarnego z wyłączeniem granicy z terenem P.W.2131.KD.D.

**5. ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa z ulicy lokalnej P.W.2117.KD.L także poprzez teren P.W.2151.ZP lub z ulicy dojazdowej P.W.2131.KD.D;
- 2) dla działek nr 20/8, 20/11, 20/13 z obrębu 3074 dopuszcza się dojazd od ulicy lokalnej P.W.2121.KD.L;
- 3) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) budynki jednorodzinne: co najmniej 2 m.p. na 1 mieszkanie,
  - b) usługi: nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet/pracownię lub nie mniej niż 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) lokale gastronomiczne: nie mniej niż 1 m.p. na 5 miejsc konsumpcyjnych.

**6. ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicach: P.W.2117.KD.L (ul.Szczecińska), P.W.2121.KD.L (ul.Sarnia), P.W.2131.KD.D i w terenie P.W.2151.ZP;
- 2) istniejący gazociąg niskiego ciśnienia  $\phi$  200 mm - do zachowania, z dopuszczeniem remontu i przebudowy;
- 3) istniejący wodociąg  $\phi$  400 mm - do zachowania, z dopuszczeniem remontu i przebudowy.