

§ 27. Teren elementarny P.Z.2021.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) usługi w zakresie zgodnym z § 6, ust. 1, pkt 1.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) ustala się ochronę zabytku, ujętego w gminnej ewidencji zabytków - budynek mieszkalny przy ulicy Ułańskiej 9, dla którego obowiązuje:
 - a) zachowanie gabarytu i formy dachu, z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, z wystawkami i oknami typu „wole oko”,
 - b) zakaz nadbudowy,
 - c) zakaz zwiększania gabarytów istniejących doświetleń poddasza oraz realizacji nowych doświetleń,
 - d) zachowanie rozmieszczenia, wykroju i liczby otworów okiennych w elewacji frontowej oraz w elewacjach bocznych,
 - e) stolarka okienna symetryczna względem osi pionowej otworu,
 - f) zachowanie oryginalnej formy stolarki ze słupkami, słupkami i ślemieniami oraz półkoliste okienko doświetlające poddasze w szczytowej elewacji budynku,
 - g) zachowanie głównego wejścia w formie przedsionka w elewacji północnej,
 - h) zachowanie elementów wystroju elewacji: ceglanego cokołu, odeskowania poddasza;
- 2) dla zabytku o którym mowa w ust.3 pkt 1 dopuszcza się:
 - a) zwiększenie powierzchni zewnętrznych odeskowań poddasza - maksymalnie do poziomu okapu dachu,
 - b) rozbudowę od strony ogrodowej;
 - c) kontynuację ocieplenia budynku z zewnątrz pod warunkiem odtworzenia elementów wystroju elewacji;
- 3) ustala się ochronę zabytku, ujętego w gminnej ewidencji zabytków - budynek mieszkalny przy ulicy Ułańskiej 13, dla którego obowiązuje:
 - a) zachowanie gabarytu i formy dachu, z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, z wystawkami,
 - b) zakaz nadbudowy, rozbudowy i dobudowy do zabytku, z wyjątkiem budowy przedsionka,
 - c) zakaz zwiększania gabarytów istniejących doświetleń poddasza,
 - d) nowe doświetlenia poddasza wyłącznie w formie okien połaciowych,
 - e) zachowanie rozmieszczenia, wykroju i liczby otworów okiennych,
 - f) stolarka okienna symetryczna względem osi pionowej otworu,
 - g) zachowanie oryginalnej formy stolarki ze słupkami, ślemieniem oraz szprosami górnych skrzydeł,
 - h) zachowanie elementów kompozycji budynku: schodów zewnętrznych, głównego wejścia do budynku w elewacji północnej,
 - i) zachowanie elementów wystroju elewacji: wyróżnionego cokołu, narożnego boniowania, opasek okiennych, gzymsu podokiennego,
 - j) zakaz ocieplania budynku z zewnątrz;
- 4) dla zabytku o którym mowa w ust.3 pkt 3 dopuszcza się w elewacji północnej obudowę schodów zewnętrznych do budynku w formie przedsionka;
- 5) ustala się ochronę zabytku, ujętego w gminnej ewidencji zabytków - budynek mieszkalny przy ulicy Ułańskiej 16-17, dla którego obowiązuje:

- a) zachowanie gabarytu i formy dachu, z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
 - b) zakaz nadbudowy,
 - c) zakaz zwiększania gabarytów istniejących doświetleń poddasza,
 - d) nowe doświetlenia poddasza wyłącznie w formie okien połaciowych,
 - e) zachowanie rozmieszczenia, wykroju i liczby otworów okiennych w elewacji frontowej oraz w elewacjach bocznych,
 - f) zachowanie półkolistych okienek szczytu i krat okiennych na parterze,
 - g) stolarka okienna symetryczna względem osi pionowej otworu,
 - h) zachowanie głównego wejścia do budynku z przedsionkiem w ścianie szczytowej,
 - i) zachowanie elementów wystroju elewacji: ceglanego cokołu, gzymsów, opaski drzwiowej z cegły licowej,
 - j) zakaz ocieplania budynku z zewnątrz;
- 6) dla zabytku o którym mowa w ust.3 pkt 5 dopuszcza się rozbudowę od strony ogrodowej;
- 7) ustala się ochronę zabytku, ujętego w gminnej ewidencji zabytków - budynek mieszkalny przy ulicy Ułańskiej 18, dla którego obowiązuje:
- a) zachowanie gabarytu i formy dachu, z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
 - b) zakaz nadbudowy,
 - c) zakaz zwiększania gabarytów istniejących doświetleń poddasza,
 - d) nowe doświetlenia poddasza wyłącznie w formie okien połaciowych,
 - e) zachowanie rozmieszczenia, wykroju i liczby otworów okiennych w elewacji frontowej oraz w elewacjach bocznych,
 - f) stolarka okienna symetryczna względem osi pionowej otworu;
- 8) dla zabytku o którym mowa w ust.3 pkt 7 dopuszcza się rozbudowę i dobudowę do zabytku, od strony ogrodowej;
- 9) ustala się ochronę zabytku, ujętego w gminnej ewidencji zabytków - budynek mieszkalny przy ulicy Szczepowej 3, dla którego obowiązuje:
- a) zachowanie gabarytu i formy dachu, z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, z wystawkami,
 - b) zakaz nadbudowy,
 - c) zakaz zwiększania gabarytów istniejących doświetleń poddasza,
 - d) nowe doświetlenia poddasza wyłącznie w formie okien połaciowych,
 - e) zachowanie rozmieszczenia, wykroju i liczby otworów okiennych w elewacji frontowej oraz w elewacjach bocznych,
 - f) stolarka okienna symetryczna względem osi pionowej otworu,
 - g) zachowanie oryginalnej formy stolarki ze słupkiem lub ze słupkiem i ślaniem,
 - h) zachowanie elementów wystroju elewacji: płycin, lizen, gzymsów, opasek okiennych;
- 10) dla zabytku o którym mowa w ust.3 pkt 9 dopuszcza się:
- a) rozbudowę i dobudowę do zabytku, od strony ogrodowej,
 - b) ocieplanie budynku z zewnątrz pod warunkiem odtworzenia wystroju elewacji;
- 11) ustala się warunki rozbudowy i dobudowy do zabytków o których mowa w ust.3 pkt 1, 5, 7, 9:
- a) wysokość obiektu przylegającego do zabytku, jedna kondygnacja nadziemna,
 - b) wysokość obiektu sytuowanego w odległości co najmniej 2 m od zabytku nie może przekraczać wysokości obiektu objętego ochroną,
 - c) górna krawędź stropu lub okap dachu obiektu przylegającego do zabytku, na poziomie nie wyższym niż linia okapu dachu zabytku,
 - d) kąt nachylenia głównych połaci dachu stromeego identyczny jak w obiekcie chronionym;
- 12) nieprzekraczalne zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 13) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu - z zastrzeżeniem ust.3 pkt 4;
- 14) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35% działki budowlanej;

- 15) usługi lokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych;
- 16) forma budynków: wolno stojące, bliźniacze;
- 17) wysokość budynków mieszkalnych: od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 12,5 m - z zastrzeżeniem ust.3 pkt 11;
- 18) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi - z zastrzeżeniem ust.3 pkt 11;
- 19) zachowuje się betonowe ogrodzenie posesji zabytku przy ulicy Ułańskiej 16-17.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wydzielenia nowych działek budowlanych.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa, możliwa jest z terenów: P.Z.2116.KD.D, P.Z.2124.KD.D, P.Z.2126.KD.D, P.Z.2127.KD.D, P.Z.2150.KD.D, P.Z.2154.KDW, P.Z.2156.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3-6.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.2116.KD.D, P.Z.2124.KD.D, P.Z.2126.KD.D, P.Z.2127.KD.D, P.Z.2150.KD.D, P.Z.2154.KDW, P.Z.2156.KDW, P.Z.2018.U,M, P.Z.2019.ZP/WS/E, P.Z.2020.U,M;
- 2) istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna 0,4 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy kablowej sieci w nowej lokalizacji.