

§ 37. Teren elementarny D.B.3031.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6 ust.1, pkt 1;
- 3) dopuszcza się zachowanie liczby lokali mieszkalnych w istniejącym budynku przy ul. Chłopskiej 24.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w zasięgu oddziaływania ul. Chłopskiej wyposaża się w zabezpieczenia techniczne gwarantujące nie przekroczenie wewnątrz nich dopuszczalnych poziomów: zanieczyszczeń pyłowych, dźwięku oraz wibracji;
- 3) obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni;
- 4) w pasie 5 m od terenu elementarnego D.B.3032.ZP,WS zakazuje się nasadzania drzew i zieleni wysokiej;

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

- 1) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) zakazuje się lokalizowania nowych budynków mieszkalnych w drugiej linii zabudowy z wyjątkiem lokalizacji na działkach: nr nr 20/2, 21/2 i 24 obr. 4156;
- 4) nową zabudowę realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych;
- 5) nowe budynki mieszkalne kryte dachami stromymi dwuspadowymi o minimalnym kącie nachylenia połaci dachowych: 35°;
- 6) dachy nowych budynków o układzie kalenicowym, dopuszcza się zastosowanie dachów naczółkowych lub mansardowych;
- 7) maksymalna wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne w tym ostatnia użytkowa w stromym dachu, nie więcej niż 9,5 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 pkt 32;
- 8) wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 4,0 m;
- 9) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych i garażowych dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;
- 10) dla nowych budynków dobudowanych do obiektów objętych ochroną obowiązują:
 - a) wysokość nie może przekraczać wysokości obiektu objętego ochroną,
 - b) kształt otworów okiennych jak w obiekcie chronionym,
 - c) krycie dachami stromymi;
- 11) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 40%;
- 12) maksymalna powierzchnia całkowita usług w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: 30 %;
- 13) dopuszcza się realizację usług w budynkach mieszkalnych i istniejących budynkach gospodarczych;
- 14) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego;
- 15) dopuszcza się przebudowę lokali mieszkalnych i użytkowych pod warunkiem zachowania kompozycji obiektu i detalu architektonicznego, dopuszcza się realizację dodatkowego wejścia do budynku poza elewacją frontową;
- 16) zakazuje się lokalizacji wjazdów do garaży w elewacjach frontowych budynków sytuowanych na frontach działek przyległych do terenu D.B.3073.KD.L;
- 17) ustala się ochronę zabytku, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, budynek mieszkalny przy ul. Chłopskiej 30, dla którego:
 - a) obowiązuje zachowanie gabarytu i kształtu dachu,

- b) obowiązuje zakaz nadbudowy i dobudowy do elewacji frontowej i bocznych,
 - c) obowiązuje utrzymanie symetrycznej kompozycji elewacji frontowej budynku,
 - d) obowiązuje zachowanie jednolitego wykroju i kształtu otworów z podziałem symetrycznym czterodzielnym okien od frontu,
 - e) dopuszcza się doświetlenie poddasza oknami połaciowymi,
 - f) zakaz ocieplania elewacji od strony zewnętrznej,
 - g) obowiązuje zachowanie wystroju sztukatorskiego elewacji frontowych i bocznych budynku - opasek okiennych i drzwiowych, gzymsów, elewacji w cegle licowej z detalem ceglany i tynkowym;
- 18) ustala się ochronę zabytku, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, budynek mieszkalny wraz z obiektami inwentarskimi przy ul. Chłopskiej 29, dla których:
- a) w obszarze określonym liniami zabudowy dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki, pod warunkiem realizowania ścian zewnętrznych budynku bezpośrednio przy granicy działki bez otworów okiennych lub drzwiowych;
 - b) dla budynku mieszkalnego obowiązuje:
 - zachowanie gabarytu i kształtu dachu naczółkowego z pokryciem dachówką,
 - zakaz nadbudowy i dobudowy do elewacji frontowej i bocznych,
 - utrzymanie kompozycji elewacji frontowej budynku mieszkalnego z trzema wystawkami w dachu,
 - zachowanie jednolitego wykroju i kształtu otworów z podziałem symetrycznym czterodzielnym okien od frontu,
 - c) dla budynku mieszkalnego dopuszcza się:
 - rozbudowę od strony zaplecza, z wycofaniem elewacji dobudowanej min. 60 cm od płaszczyzny elewacji bocznych,
 - realizację okien połaciowych wyłącznie od strony zaplecza,
 - ocieplenie elewacji od strony zewnętrznej,
 - d) dla budynku gospodarczego w drugiej linii zabudowy obowiązuje:
 - zachowanie gabarytu i kształtu dwuspadowego dachu,
 - zachowanie elewacji w cegle licowej z detalem ceglany,
 - krycie dachu dachówką,
 - zakaz ocieplania elewacji od strony zewnętrznej,
 - nakaz jednolitego wykroju i kształtu otworów okien od frontu,
 - e) dla budynku gospodarczego w drugiej linii zabudowy dopuszcza się:
 - możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej w całym budynku,
 - przebudowę, przy zachowaniu gabarytu budynku,
 - doświetlenia poddasza oknami połaciowymi,
 - realizację nowych otworów okiennych i drzwiowych,
 - f) dla budynku gospodarczego usytuowanego na granicy z działką nr 25/2 w obr. 4156 obowiązuje:
 - zachowanie gabarytu i kształtu dwuspadowego dachu,
 - zachowanie elewacji w cegle licowej z detalem ceglany,
 - zakaz ocieplania elewacji od strony zewnętrznej,
 - nakaz jednolitego wykroju i kształtu otworów okien od frontu,
 - g) dla budynku gospodarczego usytuowanego na granicy z działką nr 25/2 w obr. 4156 dopuszcza się:
 - możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej w całym budynku,
 - przebudowę, przy zachowaniu gabarytu budynku,
 - realizację nowych otworów okiennych i drzwiowych,
- 19) ustala się ochronę zabytku, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, budynek mieszkalny przy ul. Chłopskiej 26, dla którego:
- a) obowiązuje zachowanie gabarytu i kształtu dachu,
 - b) obowiązuje zakaz nadbudowy i dobudowy do elewacji frontowej i bocznych,
 - c) obowiązuje utrzymanie symetrycznej kompozycji elewacji frontowej budynku,

- d) obowiązuje zachowanie jednolitego wykroju i kształtu otworów z podziałem symetrycznym czterodzielnym okien od frontu,
 - e) dopuszcza się doświetlenia w połaciach dachu,
 - f) nie dopuszcza się ocieplania elewacji od strony zewnętrznej,
 - g) obowiązuje zachowanie wystroju sztukatorskiego elewacji frontowych i bocznych budynku - elewacje budynku nr 26 w cegle licowej z detalem ceglany;
- 20) ustala się ochronę zabytku, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, budynek mieszkalny przy ul. Chłopskiej 24, dla którego:
- a) obowiązuje zachowanie gabarytu i kształtu dachu z wystawką od frontu,
 - b) obowiązuje zakaz nadbudowy i dobudowy do elewacji frontowej i bocznych,
 - c) obowiązuje utrzymanie symetrycznej kompozycji elewacji frontowej budynku,
 - d) obowiązuje zachowanie jednolitego wykroju i kształtu otworów z podziałem symetrycznym czterodzielnym okien od frontu,
 - e) dopuszcza się doświetlenia w połaciach dachu,
 - f) nie dopuszcza się ocieplania elewacji od strony zewnętrznej,
 - g) obowiązuje zachowanie wystroju sztukatorskiego elewacji frontowych i bocznych budynku - elewacje budynku nr 24 w cegle licowej z detalem ceglany;
- 21) ustala się ochronę zabytku, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, budynek mieszkalny przy ul. Chłopskiej 23, dla którego:
- a) obowiązuje zachowanie gabarytu i kształtu dachu z pokryciem dachówką,
 - b) obowiązuje zakaz nadbudowy i dobudowy do elewacji frontowej i bocznych,
 - c) dopuszcza się rozbudowę od strony zaplecza, z wycofaniem elewacji dobudowanej do płaszczyzny elewacji bocznych,
 - d) obowiązuje utrzymanie kompozycji elewacji frontowej budynku,
 - e) obowiązuje zachowanie jednolitego wykroju i kształtu otworów z podziałem symetrycznym czterodzielnym okien od frontu,
 - f) dopuszcza się okna połaciowe,
 - g) dopuszcza się ocieplanie elewacji od strony zewnętrznej pod warunkiem odtworzenia podstawowych elementów detalu,
- 22) ustala się ochronę zabytku, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, budynek mieszkalny przy ul. Chłopskiej 21, dla którego:
- a) obowiązuje zachowanie gabarytu i kształtu dachu mansardowego z pokryciem dachówką,
 - b) obowiązuje zakaz nadbudowy i dobudowy do elewacji frontowej i bocznych,
 - c) dopuszcza się rozbudowę od strony zaplecza, z wycofaniem elewacji dobudowanej do płaszczyzny elewacji bocznych,
 - d) obowiązuje utrzymanie kompozycji elewacji frontowej budynku z wystawką w dachu,
 - e) obowiązuje zachowanie jednolitego wykroju i kształtu otworów z podziałem symetrycznym czterodzielnym okien od frontu,
 - f) dopuszcza się okna połaciowe wyłącznie od strony zaplecza,
 - g) dopuszcza się ocieplanie elewacji od strony zewnętrznej pod warunkiem odtworzenia podstawowych elementów detalu,

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) nowe działki budowlane wydziela się pod warunkiem, że przylegają frontem do ul. Chłopskiej, z wyłączeniem działki 24 z obr. 4156 i zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 600 m² z wyłączeniem:
 - a) powstałych działek budowlanych w wyniku wydzielenia działek po obrysie budynków z działki nr 24 z obr. 4156,
 - b) nowo powstałej działki budowlanej w wyniku podziału działki 17 z obr. 4156.
- 3) dla działki nr 24 z obr. 4156 dopuszcza się wydzielenie działek wyłącznie po obrysie budynków przylegających do nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ul. Chłopskiej zawarty w przedziale: od 80° do 100°;
- 5) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 22 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.B.3073.KD.L (ul. Chłopska);
- 2) budowę każdego nowego obiektu warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych, nie mniejszej niż określona na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 4;
- 3) rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się zapewnieniem dla przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia, a którą określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 4 i 5.

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 terenie D.B.3073.KD.L (ul. Chłopska);
- 2) magistrala wodociągowa Ø 250 mm i sieć wodociągowa Ø 80 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz przełożenia w tereny: D.B.3038.KG,KS, D.B.3073.KD.L (ul. Chłopska).