

### § 39. Teren elementarny P.T.01.033.MN,MJ,U

#### 1. ustalenia funkcjonalne

- 1) z zastrzeżeniem ust.1 pkt.2 przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niska,
- 2) istniejąca zabudowa jednorodzinna do zachowania,
- 3) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych – z zastrzeżeniem ust.3 pkt.8 i 9,
- 4) dopuszczalny zakres usług: handel detaliczny, gastronomia (działalność kawiarni, herbaciarni, winiarni, drink barów, cukierni, lodziarni, koktajlbarów, barów śniadaniowych), apteka, punkt opieki nad dziećmi, punkt przyjęć pralniczych, serwis i naprawa artykułów gospodarstwa domowego, urząd pocztowo-telekomunikacyjny, obsługa firm i klientów, biura, banki, kancelaria prawna, zakład fryzjerski, zakład kosmetyczny, zegarmistrz, optyk, sale wystawiennicze, galerie sztuki, pracownie projektowe, artystyczne i konserwatorskie.

#### 2. ustalenia ekologiczne

- 1) teren objęty ESZM,
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej lub przepuszczalnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

#### 3. ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – z zastrzeżeniem ust.3 pkt. 2 - 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu, nie więcej niż do wysokości 9m liczonej do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu,
- 2) nowe budynki mieszkalne sytuowane wzdłuż obowiązującej linii zabudowy w typie zabudowy historycznej wskazanej na rysunku planu,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu,
- 4) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%,
- 6) zakaz zmiany kompozycji budynków historycznych oznaczonych na rysunku planu – ochrona bryły,
- 7) zakaz zmiany kompozycji budynków historycznych oznaczonych na rysunku planu - ochrona bryły, kompozycji fasady, detalu i stolarki,
- 8) usługi lokalizowane wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych,
- 9) usługi lokalizowane wyłącznie wzdłuż ulic P.T.01.075.L i P.T.01.091.DW,
- 10) forma budynków: wolnostojące – z zastrzeżeniem ust.3 pkt 2,
- 11) budynki kryte dachami stromymi – z zastrzeżeniem ust.3 pkt.2, 6 i 7,
- 12) w obiektach historycznych obowiązuje zachowanie istniejących poziomów nadproży w otworach parteru,
- 13) w poddaszach obiektów historycznych od strony placów i ulic dopuszcza się stosowanie okien połaciowych,
- 14) w obiektach historycznych utrzymuje się lub odtwarza detal architektoniczny,
- 15) w parterach obiektów historycznych - prowadzi się przebudowę istniejących lokali usługowych lub adaptację lokali mieszkalnych na cele usługowe według następujących zasad:
  - a) w elewacji kontynuuje się rozwiązania właściwe dla specyfiki kompozycji elewacji całego budynku w jej pierwotnej formule tzn. nawiązuje się do: osi symetrii, linii podziałów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtów stolarki, usytuowania i profili gzymsów, formy ryzalitów, pilastrów, blend, nadproży, obramowań okiennych i pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
  - b) przy usługowym użytkowaniu całego parteru kompozycję elewacji tworzy się w sposób jednorodny na całej jej szerokości tzn. przy realizacji kolejnego lokalu usługowego stosuje się rozwiązania architektoniczne już istniejące pod warunkiem, że spełniają one wymagania kompozycyjne. Jednorodność kompozycji dotyczy także sztyldów, które traktuje się jak detal architektoniczny,

- c) realizacja wejść do lokali usługowych z poziomu chodnika,
- 16) na elewacjach od strony ulic i placów zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych oraz elementów mających wpływ na estetykę obiektów. Zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych niewystających poza lico budynku,
- 17) zagospodarowanie terenu oznaczonego na rysunku planu KP: ciąg pieszy.
4. ustalenia zasad parcelacji
- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej: 1000m<sup>2</sup>,
- 2) ciąg pieszy KP w granicach istniejącego wydzielenia geodezyjnego.
5. inne ustalenia planistyczne
- 1) część terenu objęta strefą A ochrony historycznej struktury przestrzennej,
- 2) część terenu objęta strefą E ochrony ekspozycji,
- 3) teren objęty strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,
- 4) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego.
6. ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej
- Obsługa terenu od ulicy lokalnej P.T.01.075.L, ulicy dojazdowej P.T.01.092.D, dróg wewnętrznych P.T.01.091.DW i P.T.01.098.DW oraz przez teren P.T.01.035.ZP.
7. ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej
- Zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w ulicach: P.T.01.075.L, P.T.01.092.D i P.T.01.098.DW.
8. ustalenia i informacje dotyczące obiektów chronionych
- Na terenie nie występują obiekty chronione.