

## **§19. Teren elementarny S.N.2013.UR**

### **1. ustalenia funkcjonalne**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług rzemieślniczych, handel detaliczny;
- 2) zakazuje się lokalizacji lokali i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>.

### **2. ustalenia ekologiczne**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 20%;
- 2) w częściach frontowych działek budowlanych, w których istniejąca zabudowa wycofana jest w stosunku do nieprzekraczalnej linii zabudowy ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni. Nie dotyczy utwardzonych wjazdów;
- 3) prace ziemne w obszarze istniejącej skarpy należy prowadzić w sposób nie naruszający stabilności skarpy i nie powodowania zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 45%;
- 2) wysokość zabudowy od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż 12 metrów;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy na działce nr 6/2 stycznej do ściany bocznej kamienicy przy ul. Dąbrowskiego 18 w formie zabudowy obrzeżnej z uwzględnieniem:
  - a) wysokości zabudowy 4-5 kondygnacji lecz nie wyżej niż 18 m i wysokość budynku przy ul. Dąbrowskiego 18
  - b) krytej dachem płaskim ze spadkami połaci dachowych jak w istniejącej zabudowie kamienicowej
  - c) wejść do budynku z poziomu chodnika
  - d) zasady ciągłości lica nowego budynku na styku z istniejącą zabudową kamienicową
  - e) podobieństw rozwiązania kompozycji elewacji na styku z zabudową kamienicową
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 5) obejmuje się ochroną konserwatorską budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków przy ul. Dąbrowskiego 14 wraz z historyczną nawierzchnią podwórka;
- 6) w budynku przy ul. Dąbrowskiego 14 wskazanym na rysunku planu:
  - a) zakazuje się zmiany ilości, wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych;
  - b) zakazuje się ocieplenia elewacji budynku od strony zewnętrznej, utrzymuje się lub odtwarza detal architektoniczny;
  - c) kolorystyka elewacji wg badań stanu pierwotnego;
  - d) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej w elewacji frontowej na nową o jednolitym podziale z zachowaniem ilości pól i proporcji, zdobienia jak w oknach historycznych w części od strony zachodniej;
- 7) zakazuje się zabudowy terenu w odległości 5 metrów od wejścia u podnóża skarpy do istniejącego obiektu na potrzeby obrony cywilnej - ukrycia podziemnego.

### **4. ustalenia zasad parcelacji**

Zakazuje się podziału terenu.

### **5. ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej**

- 1) Obsługę terenu realizuje się od terenu S.N.2027.KD.L (Jana Henryka Dąbrowskiego);
- 2) Realizację każdego nowego obiektu budowlanego, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust.5.
- 3) Rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się zapewnieniem dla przedsięwzięcia odpowiedniej ilości 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 .

### **7. ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w ul. Dąbrowskiego.