

§ 20. Teren elementarny P.G.1014.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6, ust. 1, pkt 1.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) część terenu objęta strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – budynek mieszkalny przy ul. Pokoju 2, dla którego obowiązuje:
 - a) zachowanie gabarytu i formy dachu naczółkowego z wystawką na osi i ceramicznego pokrycia dachu,
 - b) zakaz nadbudowy i dobudowy do elewacji frontowych,
 - c) utrzymanie symetrycznej kompozycji budynku z wejściem frontowym w osi wystawki i odtworzeniem ganku ryglowego z dachem wielospadowym i ażurową balustradą (zakaz stosowania elementów prefabrykowanych),
 - d) zachowanie liczby, rozstawu i wykroju otworów okien, utrzymanie i odtworzenie jednolitego symetrycznego podziału okien,
 - e) dopuszcza się rozbudowę od strony ogrodowej, z wycofaniem elewacji dobudowanej od płaszczyzny elewacji szczytowej z dachem dwuspadowym, ceramicznym,
 - f) dopuszcza się ocieplanie elewacji od strony zewnętrznej pod warunkiem odtworzenia kompozycji elewacji;
- 3) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – budynek mieszkalny przy ul. Pokoju 3, 4 dla którego obowiązuje:
 - a) zachowanie gabarytu i formy dachu, utrzymanie jednorodnego ceramicznego pokrycia dachu,
 - b) zakaz nadbudowy i dobudowy do elewacji frontowych,
 - c) utrzymanie i odtworzenie symetrycznej kompozycji budynków bliźniaczych,
 - d) zachowanie i odtworzenie bocznych wejść z przedsionkami odstawionymi do ściany szczytowej, z wycofaniem elewacji przedsionka od płaszczyzny elewacji frontowej,
 - e) zachowanie liczby, rozstawu i wykroju okien, utrzymanie jednolitego symetrycznego podziału okien,
 - f) odtworzenie drewnianych okiennic w elewacji frontowej budynku na wzór elewacji budynku przy ul. Pokoju nr 7,
 - g) zachowanie kompozycji elewacji boniowanej w całości budynku nr 4 i odtworzenie analogicznej kompozycji na elewacji budynku nr 3,
 - h) zakaz ocieplania elewacji od strony zewnętrznej;
- 4) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – budynek mieszkalny przy ul. Pokoju 5, 6 dla którego obowiązuje:
 - a) zachowanie gabarytu i formy dachu, utrzymanie jednorodnego ceramicznego pokrycia dachu,
 - b) zakaz nadbudowy i dobudowy do elewacji frontowych,
 - c) utrzymanie i odtworzenie symetrycznej kompozycji budynków bliźniaczych,
 - d) zachowanie i odtworzenie bocznych wejść z przedsionkami odstawionymi do ściany szczytowej,
 - e) zachowanie liczby, rozstawu i wykroju okien, odtworzenie jednolitego symetrycznego podziału okien,
 - f) odtworzenie drewnianych okiennic w elewacji frontowej na wzór elewacji budynku przy ul. Pokoju nr 7,
 - g) zachowanie kompozycji elewacji tynkowanej z cokołem, boniami narożnymi,
 - h) zakaz ocieplania elewacji od strony zewnętrznej;

- 5) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – budynek mieszkalny przy ul. Pokoju 7, 8 dla którego obowiązuje:
 - a) zachowanie gabarytu i formy dachu, utrzymanie jednorodnego ceramicznego pokrycia dachu,
 - b) zakaz nadbudowy i dobudowy do elewacji frontowych,
 - c) utrzymanie i odtworzenie symetrycznej kompozycji budynków bliźniaczych,
 - d) zachowanie bocznego wejścia z przedsionkiem odstawionym do ściany szczytowej budynku ul. Pokoju nr 7,
 - e) zachowanie liczby, rozstawu, wykroju i oryginalnych drewnianych okien czterodzielnych z podziałem symetrycznym,
 - f) zachowanie drewnianych drzwi wejściowych w ścianie szczytowej budynku ul. Pokoju nr 8,
 - g) utrzymanie drewnianych okiennic w budynku Pokoju nr 7 oraz ich odtworzenie w elewacji frontowej budynku nr 8 na wzór elewacji budynku Pokoju nr 7,
 - h) zachowanie kompozycji elewacji tynkowanej z cokołem, boniami narożnymi i drzwiowymi,
 - i) zakaz ocieplania elewacji od strony zewnętrznej;
- 6) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – budynek mieszkalny przy ul. Pokoju 9, 10 dla którego obowiązuje:
 - a) zachowanie gabarytu i formy dachu, utrzymanie jednorodnego ceramicznego pokrycia dachu,
 - b) zakaz nadbudowy i dobudowy do elewacji frontowych,
 - c) utrzymanie i odtworzenie symetrycznej kompozycji budynków bliźniaczych,
 - d) zachowanie bocznych wejść z przedsionkami odstawionymi do ściany szczytowej, z gankiem na poddaszu w budynku Pokoju nr 10,
 - e) zachowanie liczby, rozstawu i wykroju okien, utrzymanie jednolitego symetrycznego podziału okien,
 - f) odtworzenie drewnianych okiennic w elewacji frontowej na wzór elewacji budynku Pokoju nr 7,
 - g) zachowanie kompozycji elewacji tynkowanej z cokołem, boniami narożnymi i drzwiowymi budynku Pokoju nr 10 i odtworzenie analogicznej kompozycji elewacji na budynku Pokoju nr 9,
 - h) zakaz ocieplania elewacji od strony zewnętrznej;
- 7) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – budynek mieszkalny przy ul. Pokoju 11, 12 dla którego obowiązuje:
 - a) zachowanie gabarytu i formy dachu, utrzymanie jednorodnego ceramicznego pokrycia dachu,
 - b) zakaz nadbudowy i dobudowy do elewacji frontowych,
 - c) utrzymanie i odtworzenie symetrycznej kompozycji budynków bliźniaczych,
 - d) zachowanie bocznego wejścia z przedsionka odstawionego do ściany szczytowej budynku Pokoju nr 11,
 - e) zachowanie liczby, rozstawu i wykroju okien, utrzymanie i odtworzenie jednolitego podziału symetrycznego okien,
 - f) odtworzenie drewnianych okiennic w elewacji frontowej budynku na wzór elewacji budynku przy ul. Pokoju nr 7,
 - g) zachowanie i utrzymanie kompozycji elewacji boniowanych w całości,
 - h) zakaz ocieplania elewacji od strony zewnętrznej;
- 8) dla zabudowy objętej ochroną przy ul. Pokoju 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 dopuszcza się rozbudowę od strony ogrodowej, na granicy posesji bliźniaczej, z wycofaniem elewacji dobudowanej od płaszczyzny elewacji szczytowej;
- 9) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – budynek mieszkalny przy ul. Pokoju 13 dla którego:
 - a) obowiązuje zachowanie formy dachu płaskiego z szerokim okapem,
 - b) obowiązuje zakaz nadbudowy i dobudowy,
 - c) obowiązuje utrzymanie formy budynku,
 - d) obowiązuje zachowanie liczby, rozstawu i wykroju okien,

- e) dopuszcza się ocieplanie elewacji od strony zewnętrznej pod warunkiem odtworzenia kompozycji elewacji - prostych opasek okiennych, pasa międzykondygnacyjnego, uskoku płaszczyzny elewacji kondygnacji piętra;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 11) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 12) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 30%;
- 13) maksymalna wysokość budynków: 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 14) budynki mieszkalne kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych minimum 35 °;
- 15) budynki garażowe i gospodarcze kryte dachami o spadku połaci dachowych minimum 20 °;
- 16) forma budynków mieszkalnych: wolno stojące, bliźniacze;
- 17) usługi lokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych;
- 18) maksymalna powierzchnia usług: 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 19) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 20) w granicach strefy W III obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt. 24.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej: 600 m²;
- 2) ustala się kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających ulicę P.G.1052.KD.Z:
 - a) odnoszący się do pasa terenu głębokości minimum 35 m, bezpośrednio przylegającego do linii rozgraniczającej ulicę P.G.1052.KD.Z,
 - b) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulic P.G.1055.KD.L, P.G.1059.KD.D i drogi wewnętrznej P.G.1105.KDW;
- 2) dopuszcza się obsługę z ulicy zbiorczej P.G.1052.KD.Z;
- 3) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
 - a) budynki jednorodzinne: nie mniej niż 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 m² powierzchni użytkowej

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 sieci uzbrojenia w terenie P.G.1014.MN,U oraz w ulicach: P.G.1052.KD.Z, P.G.1055.KD.L, P.G.1059.KD.D, P.G.1105.KDW;
- 2) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV - z dopuszczeniem przebudowy, remontu, budowy w nowej lokalizacji lub likwidacji sieci;
- 3) istniejące sieci na terenie P.G.1014.MN,U - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, budowy sieci w nowej lokalizacji.