

## **§ 40. Teren elementarny P.G.1034.MW,U**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych realizowanych wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, przy terenie P.G.1073.ZP/KP nakazuje się lokalizację usług;
- 3) zakres usług zgodny z § 6, ust. 1, pkt 1;
- 4) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w terenie oznaczonym na rysunku planu jako „teren objęty zakazem realizacji budynków mieszkalnych”.

### **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) teren objęty 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 i wskazanego do wpisu do rejestru zabytków – dawna willa/pensjonat przy ul. Strzałowskiej 33, dla którego obowiązuje:
  - a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu dwuspadowego z naczółkami, ceramicznego pokrycia,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) utrzymanie kompozycji wszystkich elewacji budynku,
  - d) zachowanie bryły budynku z ryzalitem na elewacji frontowej południowej, zachowanie formy ryzalitu – murowanego parteru z arkadowym podcieniem, ryglowych werand na piętrach i balkonem w kondygnacji poddasza,
  - e) zachowanie wejścia głównego – ryglowy ganek ze schodami zewnętrznymi z dachem trójspadowym,
  - f) zachowanie i utrzymanie elewacji w cegle licowej (nie dotyczy otynkowanego cokołu) z wystrojem sztukatorskim – płyciny z motywem roślinnym, opaski okienne i drzwiowe, gzyms cokołowy, pasy międzykondygnacyjne, odtworzenie kolorystyki detalu,
  - g) zachowanie liczby, wykroju i kształtu otworów okien i drzwi, zachowanie i utrzymanie drewnianej stolarki okiennej raz stolarki okiennej werand, odtworzenie okien z podziałem symetrycznym,
  - h) zachowanie i utrzymanie stolarki drzwiowej zewnętrznej i wewnętrznej drzwi wejściowych, restauracja drzwi frontowych,
  - i) zakaz ocieplania elewacji budynku,
  - j) szczegółowe warunki prac konserwatorskich, w tym zmian stanu istniejącego zgodnie z zaleceniami organu ds. ochrony zabytków;
- 3) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – dawna willa/pensjonat przy ul. Strzałowskiej 31, dla którego obowiązuje:
  - a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu,
  - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - c) utrzymanie bryły i kompozycji elewacji budynku,
  - d) zachowanie wejścia frontowego w ryzalicie elewacji szczytowej,
  - e) odtworzenie detalu tynkowego wszystkich elewacji budynku - płyciny okienne i gzymsy, opaski okienne, ryzalitu, odtworzenie kolorystyki i wykończenia tynkowego wszystkich elewacji,
  - f) zachowanie liczby, jednolitego wykroju i kształtu otworów okien, odtworzenie jednolitego podziału symetrycznego okien, zachowanie i utrzymanie okien ryzalitu wejściowego,
  - g) zakaz ocieplania elewacji od strony zewnętrznej budynku;
- 4) ustala się zachowanie i utrzymanie fragmentu nawierzchni brukowej przy wejściu do budynku przy ul. Strzałowskiej 31;

- 5) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w ewidencji zabytków – budynek mieszkalny przy ul. Strzałowskiej 36, dla którego:
  - a) obowiązuje zachowanie gabarytu, formy dachu dwuspadowego, utrzymanie ceramicznego pokrycia,
  - b) obowiązuje zakaz nadbudowy (z wyjątkiem lukarn) i dobudowy (nie dotyczy elewacji tylnej),
  - c) obowiązuje utrzymanie kompozycji elewacji frontowej i szczytowych budynku, wejścia frontowego ze schodami zewnętrznymi,
  - d) obowiązuje zachowanie i utrzymanie wystroju elewacji budynku - opaski okienne i drzwiowe, gzyms podokienny i wieńczący,
  - e) obowiązuje zachowanie i utrzymanie w całym budynku liczby, rozstawu i kształtu otworów okiennych z czterodzielnym symetrycznym podziałem oraz drzwi frontowych,
  - f) obowiązuje zakaz ocieplania elewacji od strony zewnętrznej;
  - g) dopuszcza się adaptację poddasza z doświetleniem oknami połaciowymi lub analogicznymi do istniejących lukarnami z rozmieszczeniem symetrycznym do osi wejściowej,
- 6) obowiązuje zachowanie i utrzymanie obsadzeń starodrzewem posesji przy ul. Strzałowskiej 36;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 30%;
- 9) budynki mieszkalne realizowane na działkach położonych przy drodze P.G.1089.KDW w typie zabudowy istniejącej ujętej w ewidencji zabytków położonej przy ul. Strzałowskiej 33:
  - a) wolno stojące, na dużej działce w otoczeniu zieleni urządzonej,
  - b) wysokości 3 kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia w poddaszu użytkowym, lecz nie więcej niż 13 m,
  - c) pokryte dachami o spadku głównych połaci dachowych minimum 40° (kalenicowe, kopertowe, mansardowe),
  - d) maksymalnej powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu: 190 m<sup>2</sup>;
- 10) budynki realizowane na działkach położonych przy terenie P.G.1073.ZP/KP i ulicy P.G.1054.KD.L w typie zabudowy istniejącej ujętej w ewidencji zabytków znajdującej się w sąsiedztwie:
  - a) wolno stojące, o maksymalnej szerokości frontów budynków 17 m,
  - b) wysokości 3 kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia w poddaszu użytkowym, lecz nie więcej niż 12 m,
  - c) pokryte dachami o spadku głównych połaci dachowych minimum 35° (kalenicowe, kopertowe, mansardowe),
  - d) głównych kalenicach dachu równoległych do obowiązującej linii zabudowy,
  - e) elewacja frontowa od strony terenu P.G.1073.ZP/KP i ulicy P.G.1054.KD.L bez załamania płaszczyzny typu balkony, loggie, wykusze, galerie;
- 11) maksymalna wysokość budynków: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 11 m;
- 12) budynki kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi;
- 13) usługi lokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych;
- 14) maksymalna powierzchnia usług: 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 15) na terenach naziemnych parkingów i garaży nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych. W przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 16) budownictwo ochronne w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa lub wojny w terenach oznaczonych na rysunku planu, na których zakazuje się zabudowy, realizacji nowych sieci inżynierskich i nasadzeń drzew;
- 17) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;

- 18) dopuszcza się, na działce nr 15/18 z obrębem 3091 sytuowanie garaży bezpośrednio przy granicy historycznego podziału własnościowego, oznaczonego na rysunku planu;
- 19) ściana zewnętrzna garażu sytuowanego bezpośrednio przy granicy historycznego podziału własnościowego, zwrócona w stronę granicy, bez otworów okiennych lub drzwiowych.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej: 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej od strony terenu P.G.1073.ZP/KP: 25 m;
- 3) ustala się kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi publiczne i teren P.G.1073.ZP/KP:
  - a) odnoszący się do pasa terenu głębokości minimum 20 m, bezpośrednio przylegającego do linii rozgraniczającej teren P.G.1073.ZP/KP lub drogę,
  - b) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) dojazd z ulic P.G.1054.KD.L i P.G.1066.KD.D oraz z dróg wewnętrznych P.G.1088.KDW i P.G.1089.KDW;
- 2) wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) budynki wielorodzinne: nie mniej niż 1 m.p. na 1 mieszkanie,
  - b) handel, usługi i rzemiosło usługowe: nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet/pracownię lub nie mniej niż 1 m.p. na 50 m<sup>2</sup> 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 i projektowane sieci uzbrojenia w ulicach: P.G.1054.KD.L, P.G.1066.KD.D, P.G.1088.KDW, P.G.1089.KDW;
- 2) istniejące elektroenergetyczne linie napowietrzne 0,4 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, budowy w nowej lokalizacji lub likwidacji sieci;
- 3) istniejąca sieć gazowa  $\phi$  225 mm z pasem technicznym - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, budowy sieci w nowej lokalizacji.