

§15. Teren elementarny Z.K.2009.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza z dopuszczeniem usług wbudowanych;
- 2) dopuszcza się istniejące usługi wolno stojące.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) obowiązuje realizacja pasa zieleni wysokiej o szerokości minimum 5,0 m w miejscach pokazanych na rysunku planu;
- 3) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 25%;
- 2) w istniejących lokalach handlowych zakazuje się powiększania powierzchni sprzedaży powyżej 250 m²;
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne w tym druga w przestrzeni poddasza;
- 4) budynki kryte dachami stromymi, z zastrzeżeniem pkt 15, nie dotyczy istniejących budynków z dachami płaskimi;
- 5) obowiązuje ochrona ekspozycji obiektów pokazanych na rysunku planu;
- 6) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 7) zakazuje się dalszej rozbudowy obiektu wpisanego do rejestru zabytków;
- 8) budynek mieszkalny przy ul. Szerokiej 6, oznaczony na rysunku planu, wpisany do rejestru zabytków, obowiązuje utrzymanie i opieka wg przepisów szczegółowych o ochronie zabytków;
- 9) obejmuje się ochroną konserwatorską ujęty w gminnej ewidencji zabytków budynek mieszkalny przy ul. Szerokiej 1, wskazany na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia §6 ust. 3, a ponadto:
 - a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym gabarytów wysokościowych, formy dachu, kompozycji elewacji oraz wystroju architektonicznego, kształtu stolarki, deskowania szczytów,
 - b) zakazuje się nadbudowy, dopuszcza się rozbudowę od strony elewacji tylnej w formie nawiązującej do budynku gospodarczego przy tylnej elewacji budynku mieszkalnego przy ul. Szerokiej nr 2,
 - c) dopuszcza się doświetlenie poddasza od strony ulicy wyłącznie poprzez okna połaciowe;
- 10) obejmuje się ochroną konserwatorską ujęty w gminnej ewidencji zabytków budynek mieszkalny przy ul. Szerokiej 2, wskazany na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia §6 ust. 3, a ponadto:
 - a) obowiązuje odtworzenie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym gabarytów wysokościowych, formy dachu oraz kompozycji elewacji frontowej, a także przywrócenie kształtu stolarki okiennej,
 - b) w parterze budynku dopuszcza się przebudowę na cele usługowe według następujących zasad:
 - zakazuje się zmiany kompozycji i charakteru elewacji frontowej obiektu, z zachowaniem kompozycji wejścia głównego od frontu w osi elewacji,
 - zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru,
 - c) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy budynku,
 - d) dopuszcza się doświetlenie poddasza od strony ulicy wyłącznie poprzez okna połaciowe;
- 11) obejmuje się ochroną konserwatorską ujęty w gminnej ewidencji zabytków budynek mieszkalny przy ul. Szerokiej 4, wskazany na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia §6 ust. 3, a ponadto:
 - a) obowiązuje odtworzenie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym gabarytów wysokościowych, formy dachu, kompozycji elewacji oraz wystroju

- architektonicznego,
- b) w parterze budynku dopuszcza się przebudowę na cele usługowe według następujących zasad:
 - zakazuje się zmiany kompozycji i charakteru elewacji frontowej obiektu,
 - zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru,
 - c) zakazuje się nadbudowy, dopuszcza się rozbudowę od strony elewacji tylnej na wysokość parteru o maksymalnej szerokości połowy elewacji tylnej,
 - d) obowiązuje odtworzenie liczby, wielkości, kształtów i podziałów otworów okiennych i drzwiowych w elewacji frontowej od strony ulicy,
 - e) dopuszcza się doświetlenie poddasza od strony ulicy wyłącznie poprzez okna połaciowe;
- 12) obejmuje się ochroną konserwatorską ujęty w gminnej ewidencji zabytków budynek mieszkalny przy ul. Szerokiej 7, wskazany na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia §6 ust. 3, a ponadto:
- a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym gabarytów wysokościowych, formy dachu, kompozycji elewacji oraz wystroju architektonicznego, kształtu stolarki,
 - b) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy;
- 13) obejmuje się ochroną konserwatorską ujęte w gminnej ewidencji zabytków budynki gospodarcze przy ul. Szerokiej 2, 4, 5, 13, wskazane na rysunku planu:
- a) obowiązuje utrzymanie lub odtworzenie historycznej kompozycji architektonicznej obiektów, w tym gabarytów wysokościowych, form dachów, kompozycji i materiału elewacji oraz wystroju architektonicznego, z zastrzeżeniem pkt 13 lit. b i d,
 - b) w przyziemiach budynków dopuszcza się przebudowę na cele usługowe według następujących zasad:
 - zakazuje się zmiany kompozycji i charakteru elewacji frontowej obiektu,
 - zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach przyziemia,
 - c) dopuszcza się doświetlenie poddaszy poprzez okna połaciowe,
 - d) w przypadku przebudowy poddaszy dopuszcza się przekształcenia otworów okiennych w elewacji nawiązujące do osi symetrii, linii podziałów, rozmieszczenia i proporcji historycznego kształtu stolarki oraz formy pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych;
- 14) ustala się strefę A ochrony konserwatorskiej;
- 15) w strefie A ochrony konserwatorskiej dla budynków realizowanych bezpośrednio przy ulicy Szerokiej, ustala się:
- a) zabudowę wolno stojącą lub bliźniaczą o szerokości elewacji frontowej 10,0 – 20,0 m,
 - b) kąt nachylenia dachu 25-60 stopni,
 - c) dach czterospadowy, dwuspadowy lub dwuspadowy z naczótkami, w układzie kalenicowym,
 - d) kompozycję nowego budynku realizowaną w formie prostej parterowej lub dwukondygnacyjnej bryły na rzucie prostokąta, z symetrycznym rozstawem otworów, wejściem głównym od strony ulicy. Kształty otworów prostokątne, pionowe, z podziałem symetrycznym. Nie dopuszcza się budowy loggi, balkonów i uskoków w elewacji frontowej. Dopuszcza się wbudowanie wystawki w osi elewacji frontowej, o szerokości do 25 % szerokości połaci dachowej. Elewacja tylna w formie dowolnej z możliwością realizacji loggi, balkonów, przybudówki lub werandy;
 - e) zastosowanie ażurowych ogrodzeń o wysokości całkowitej od strony ul. Szerokiej 1,1 do 1,6 m; zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 16) ustala się strefę WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.
- 4. Ustalenia zasad parcelacji:**
- 1) zakazuje się podziału działek, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dopuszcza się podział działki nr 29/1 z obrębem 2052 na działki budowlane, pod warunkiem zachowania dostępu do drogi publicznej:
 - a) o powierzchni nie mniejszej niż: 800 m² dla zabudowy wolno stojącej i 400 m² dla zabudowy bliźniaczej,

- b) o szerokości frontu wzdłuż ul. Szerokiej: min. 20,0 m,
- c) o kącie nachylenia granic w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego $85^{\circ} \div 95^{\circ}$.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.K.2025.KD.L (ul. Szeroka);
- 2) obsługę działki nr 30/1 z obrębu 2052 dopuszcza się z projektowanej ulicy Gen. Sosabowskiego w formie jednego wspólnego zjazdu z działką 31/3 z terenu elementarnego Z.K.2007.UK;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w §6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.K.2025.KD.L (ul. Szeroka), Z.K.2026.KD.L (ul. Żniwna) i w ul. Żołnierskiej (poza granicami planu);
- 2) ustala się likwidację napowietrznej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV i budowę sieci kablowej w terenie Z.K.2009.MN,U lub Z.K.2025.KD.L (ul. Szeroka). Do czasu likwidacji napowietrznej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę i remont.