

1. Przeznaczenie terenu.

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;
- 2) dopuszcza się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) dopuszcza się usługi.

2. Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,3 – 0,9;
- 4) wysokość nowej zabudowy do 15,0 m n.p.t.;
- 5) dachy o parametrach dowolnych;
- 6) nowe urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane lub dobudowane;
- 7) dla budynku zabytkowego przy ul. Stołczyńskiej 162 obowiązuje:
 - a) zachowanie bryły budynku, gabarytu i kształtu dachu z głębokim okapem,
 - b) zachowanie liczby, wykroju i rozmieszczenia otworów okiennych, utrzymanie i przywrócenie jednolitej stolarki okiennej o podziale symetrycznym, czterodzielnym ze słupkiem i ślemieniem,
 - c) utrzymanie blend, kompozycji tynkowej elewacji z ceglanym cokołem, przywrócenie detalu wystroju elewacji: gzymsów, opasek, płycin, lizen, z zastrzeżeniem pkt 7 lit. e,
 - d) zachowanie drzwi wejściowych z półkolistym nadświetlem, o drobnym podziale stolarki,
 - e) dopuszcza się ocieplenie elewacji od zewnątrz pod warunkiem odtworzenia detalu wystroju elewacji;
- 8) dla budynku zabytkowego przy ul. Stołczyńskiej 166 obowiązuje:
 - a) zachowanie bryły budynku z ryzalitem wejściowym na ścianie szczytowej, z zastrzeżeniem pkt 8 lit f,
 - b) zachowanie gabarytu i kształtu dachu z wydatnym okapem, pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,

- c) zachowanie liczby, formy i wielkości wystawek, dopuszcza się doświetlenie poddasza oknami połaciowymi,
 - d) utrzymanie liczby, wykroju i rozmieszczenia otworów okiennych, utrzymanie jednolitej stolarki okiennej o podziale symetrycznym,
 - e) utrzymanie kompozycji tynkowej elewacji z ceglanym wykończeniem, z zastrzeżeniem pkt 8 lit. g,
 - f) dopuszcza się rozbudowę od strony ogrodowej, z wycofaniem elewacji dobudowanej od lica elewacji szczytowej,
 - g) dopuszcza się ocieplenie elewacji od zewnątrz pod warunkiem odtworzenia detalu wystroju elewacji;
- 9) dla budynku zabytkowego przy ul. Stołczyńskiej 170 obowiązuje:
- a) zachowanie bryły budynku, gabarytu i formy dachu, zachowanie pokrycia dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, dopuszcza się doświetlenie poddasza oknami połaciowymi, z zastrzeżeniem pkt 9 lit g,
 - b) utrzymanie liczby, wykroju i rozmieszczenia otworów okiennych, utrzymanie jednolitej stolarki okiennej o podziale symetrycznym, czterodzielnym ze słupkiem i ślaniem,
 - c) utrzymanie okulusa w szczycie ryzalitu,
 - d) utrzymanie schodów zewnętrznych wejścia głównego na osi,
 - e) utrzymanie elewacji z cegły licowej z tynkowym wykończeniem, utrzymanie detalu wystroju elewacji: tynkowych opasek w elewacji frontowej oraz ceglanych w elewacjach szczytowych, naczółek nadokiennych, gzymsów, płycin podokiennych, ceglanej dekoracji wykończenia szczytu elewacji frontowej, drewnianego dekoracyjnego okapu oraz wsporników dachowych,
 - f) przywrócenie formy opaski drzwi wejściowych i gzymsu naddrzwiowego na wzór opasek i gzymsów okiennych kondygnacji przyziemia,
 - g) dopuszcza się rozbudowę od strony ogrodowej, z wycofaniem elewacji dobudowanej od lica elewacji szczytowej,
 - h) zakaz ocieplania elewacji od zewnątrz;
- 10) dla budynku zabytkowego przy ul. Stołczyńskiej 172 obowiązuje:
- a) zachowanie bryły budynku, zachowanie gabarytu i formy dachu, z zastrzeżeniem pkt 10 lit d,
 - b) utrzymanie liczby, wykroju i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, utrzymanie i przywrócenie jednolitej stolarki okiennej o podziale symetrycznym, czterodzielnym ze słupkiem i ślaniem, zachowanie okienek w ścianie kolankowej,
 - c) utrzymanie elewacji z cegły licowej z tynkowymi, pionowymi pasami okiennymi, utrzymanie detalu wystroju elewacji: ceglano-gzymsu koronującego oraz gzymsów nadokiennych pierwszej kondygnacji, opasek, płycin, wsporników, przywrócenie dekoracji sztukatorskiej w pasach okiennych,
 - d) dopuszcza się rozbudowę od strony ogrodowej, z wycofaniem elewacji dobudowanej od lica elewacji szczytowej,
 - e) zakaz ocieplania elewacji od zewnątrz;
- 11) dla budynku zabytkowego przy ul. Stołczyńskiej 176 obowiązuje:

- a) zachowanie bryły budynku, zachowanie gabarytu i formy dachu, z zastrzeżeniem pkt 11 lit d,
- b) utrzymanie liczby, wykroju i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, utrzymanie i przywrócenie jednolitej stolarki okiennej o podziale symetrycznym, czterodzielnym ze słupkiem i śłemeniem, zachowanie okienek w ścianie kolankowej,
- c) utrzymanie elewacji z cegły licowej, utrzymanie detalu wystroju elewacji: gzymsu koronującego z ozdobnymi wspornikami, opasek, dekoracyjnych pasów międzykondygnacyjnych,
- d) dopuszcza się rozbudowę od strony ogrodowej, z wycofaniem elewacji dobudowanej od lica elewacji szczytowej,
- e) zakaz ocieplania elewacji od zewnątrz;

12) dla budynku zabytkowego przy ul. Wodnej 5 obowiązuje:

- a) zachowanie bryły budynku z ryzalitem w kondygnacji przyziemia elewacji frontowej oraz dwukondygnacyjnym bocznym ryzalitem,
- b) zachowanie gabarytu i formy dachu mansardowego z widoczną, drewnianą więźbą, zachowanie liczby, formy i wielkości wystawek dachowych, zachowanie pokrycia dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
- c) utrzymanie liczby, wykroju i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, utrzymanie sześciopolewego podziału stolarki okiennej ze śłemeniem w pierwszej kondygnacji elewacji frontowej,
- d) utrzymanie cokołu z cegły licowej oraz ceglano wykończenia elewacji bocznego ryzalitu, z zastrzeżeniem pkt 12 lit e,
- e) dopuszcza się ocieplenie elewacji od zewnątrz pod warunkiem odtworzenia detalu wystroju elewacji;

13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 700 m².

3. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości.

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

4. Ochrona środowiska i przyrody.

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) obowiązuje wkomponowanie istniejącej zieleni wysokiej w zagospodarowanie terenu, z możliwością wycinki istniejących drzew i krzewów pod nową zabudowę i uzbrojenie terenu.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków.

- 1) teren objęty strefą B ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu;
- 2) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji;
- 3) obejmuje się ochroną konserwatorską zabytki przy ul. Stołczyńskiej nr: 162, 166, 170, 172, 176 i ul. Wodnej 5, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu.

6. Komunikacja.

- 1) dojazd z ulic o symbolach w planie: P.S.9038.KD.L i/lub P.S.9041.KD.D;
- 2) zakaz bezpośredniej obsługi z ulicy zbiorczej P.S.9033.KD.Z;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w 6 ust. 6.

7. Infrastruktura techniczna.

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: P.S.9033.KD.Z, P.S.9038.KD.L, P.S.9041.KD.D;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn zasilanej linią kablową średniego napięcia SN.