

§ 7. Teren elementarny S.C.2001.MC**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna śródmiejska zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i usługowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) na terenie zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 35% niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki, określonej na rysunku planu, z wyłączeniem przedogródków, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadku realizacji garaży podziemnych min. 35% niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki, określonej na rysunku planu, z wyłączeniem przedogródków, zagospodarowuje się bogatym programem zieleni na podłożu zapewniającym jej naturalną wegetację.

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

- 1) obowiązujące linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą linię zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3:
 - a) elementów detalu architektonicznego – do 0,5 m,
 - b) wyłącznie na wysokości powyżej 4,5 m nad poziomem chodnika: ryzalitów, wykuszy i gzymsu wieńczącego – do 1 m,
 - c) studzienek przy okienkach piwnicznych;
- 3) w przypadku lokalizacji usług w parterach budynków z przedogródkami, dopuszcza się od strony przedogródków wysunięcie schodów zewnętrznych poza określoną w planie linię zabudowy;
- 4) na terenie zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 5% powierzchni poszczególnych działek określonych na rysunku planu, w celu poprawy funkcjonowania budynków np. realizacja szybów windowych;

- 5) na terenie zabudowy usługowej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy do 100% powierzchni poszczególnych działek określonych na rysunku planu – z wyłączeniem przedogródków;
- 6) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni;
- 7) w pierzei ul. Wielkopolskiej i ul. Monte Cassino zachowuje się układ przedogródków;
- 8) w przypadku sąsiedztwa przedogródka z lokalem gastronomicznym dopuszcza się zagospodarowanie terenu przedogródka jako ogródka gastronomicznego, z przeznaczeniem co najmniej 30% terenu na zieleni rosnącą na gruncie rodzimym; nie dotyczy terenu przedogródka przy ul. Monte Cassino 36 (na narożniku ul. Monte Cassino i ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego);
- 9) dla budynków o wartościach zabytkowych przy ul. Wielkopolskiej 20-25, ul. Monte Cassino 33-36, i ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 20-22, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje ochrona określona w ustaleniach ogólnych;
- 10) dla terenu przedogródka przy ul. Monte Cassino 36 (na narożniku ul. Monte Cassino i ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego) nie obowiązują ustalenia § 6 ust.3 pkt 24;
- 11) na terenie przedogródka przy ul. Monte Cassino 36 (na narożniku ul. Monte Cassino i ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego):
 - a) dopuszcza się zagospodarowanie jako ogródka gastronomicznego,
 - b) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu,
 - c) dopuszcza się wprowadzenie zieleni, z wyłączeniem zieleni wysokiej,
 - d) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: S.C.2016.KD.G (ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego), S.C.2025.KD.L (ul. Monte Cassino), ul. Wielkopolskiej, zlokalizowanej poza granicami planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.C.2016.KD.G, S.C.2025.KD.L, S.C.2001.MC lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci gazowej.