

§ 10. Teren elementarny S.C.2004.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, z wyłączeniem terenu przy ul. Monte Cassino 38 (dz. nr 1 z obr. 1033):
 - a) 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,
 - b) w przypadku działań kompleksowych związanych z rehabilitacją istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej w całym kwartale, ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną w granicach terenu elementarnego: 20%;
- 2) na dz. nr 1 z obr. 1033, przy ul. Monte Cassino 38, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 20%;
- 3) 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 vegetację.

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

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne 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:
 - a) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 5% powierzchni poszczególnych działek określonych na rysunku planu, z wyłączeniem terenu przy ul. Monte Cassino 38 (dz. nr 1 oraz dz. nr 21/28 z obr. 1033), w celu poprawy funkcjonowania budynków np. realizacja szybów windowych, z zastrzeżeniem pkt 5,
 - b) w przypadku działań kompleksowych związanych z rehabilitacją istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej w całym kwartale, ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w granicach terenu elementarnego: 50%;
- 5) na terenie zabudowy usługowej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy do 100% powierzchni poszczególnych działek określonych na rysunku planu – z wyłączeniem przedogródków;

- 6) na dz. nr 1 z obr. 1033, przy ul. Monte Cassino 38, maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%;
- 7) zakazuje się zwiększania wysokości zabudowy przy ul. Monte Cassino 38;
- 8) na dz. nr 21/28 z obr. 1033, przy ul. Monte Cassino 38, maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;
- 9) przy Pl. Odrodzenia przed budynkiem przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 24c zachowuje się przedogródek, dostosowując jego granice do granic terenu elementarnego, określonych na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 10) przy Pl. Odrodzenia przed budynkami przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 25 i Monte Cassino 37 realizuje się przedogródki, w granicach wyznaczonych przez granice terenu elementarnego, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) w przypadku sąsiedztwa przedogródka z lokalem gastronomicznym dopuszcza się zagospodarowanie terenu przedogródka jako ogródka gastronomicznego, z przeznaczeniem co najmniej 30% terenu na zielen rosnącą na gruncie rodzimym;
- 12) obiekty na potrzeby obrony cywilnej:
 - a) istniejący schron pod budynkiem przy ul. Monte Cassino 37A – do zachowania,
 - b) istniejąca syrena miejskiego systemu powszechnego ostrzegania i alarmowania ludności o zagrożeniach, na budynku przy Al. Wojska Polskiego 63 – do zachowania;
- 13) dla budynków o wartościach zabytkowych przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 23-25, ul. Monte Cassino 37, 37A, 39, 40, ul. Jagiellońskiej 10-16, Al. Wojska Polskiego 53, 55, 57, 59, 61, 63, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje ochrona określona w ustaleniach ogólnych;
- 14) obejmuje się ochroną, budynek mieszkalno-usługowy przy Al. Wojska Polskiego 51 i ul. Jagiellońskiej 16A stanowiący dobro kultury współczesnej, określony na rysunku planu;
- 15) w budynku przy Al. Wojska Polskiego 51, ul. Jagiellońskiej 16A:
 - a) obowiązuje utrzymanie istniejącej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:
 - gabarytów wysokościowych, formy zwieńczenia budynku i dachu,
 - kompozycji elewacji i wystroju architektonicznego od strony dróg publicznych,
 - formy stolarki, z wyłączeniem kondygnacji parteru,
 - oryginalnej kolorystyki elewacji i wystroju informacyjnego,
 - b) dopuszcza się przekształcenia elewacji w kondygnacji parteru w nawiązaniu do oryginalnego podziału.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: S.C.2016.KD.G (ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego, Pl. Odrodzenia), S.C.2017.KD.Z (Al. Wojska Polskiego), S.C.2024.KD.D (ul. Monte Cassino);
- 2) dopuszcza się obsługę z terenu S.C.2018.KD.L (ul. Jagiellońska);
- 3) 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.2017.KD.Z, S.C.2018.KD.L, S.C.2024.KD.D, S.C.2004.MC lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.