

§ 11. Teren elementarny S.C.2005.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 wydzielenia wewnętrznego 1.MC określonego na rysunku planu:
 - 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 i 4,
 - 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: 15%;
- 2) na terenie wydzielenia wewnętrznego 1.MC minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 20%, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 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 i terenu wydzielenia wewnętrznego 1.MC, zagospodarowuje się bogatym programem zieleni na podłożu zapewniającym jej naturalną wegetację;
- 4) w przypadku realizacji garaży podziemnych na terenie wydzielenia wewnętrznego 1.MC – min. 280 m² powierzchni 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:
 - a) 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, z zastrzeżeniem pkt 6,
 - 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: 60%;
- 5) na terenie zabudowy usługowej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy do 100% powierzchni poszczególnych działek określonych na rysunku planu – z wyłączeniem przedogródków;
- 6) na terenie wydzielenia wewnętrznego 1.MC maksymalna powierzchnia zabudowy – 42%;
- 7) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni;

- 8) na terenie wydzielenia wewnętrznego 1.MC wysokość zabudowy:
- a) frontowej – nie większa niż frontowej zabudowy kamienicowej w bezpośrednim sąsiedztwie, lecz nie mniej niż 4 kondygnacje,
 - b) w głębi działki – do 12 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje;
- 9) przed budynkiem przyległym do Pl. Odrodzenia zachowuje się układ przedogródków, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) 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;
- 11) dla budynków o wartościach zabytkowych przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 26, 28-31, ul. gen. L. Rayskiego 16-22 ul. Monte Cassino 1-6, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje ochrona określona w ustaleniach ogólnych;
- 12) przy Pl. Grunwaldzkim obowiązuje realizacja przedogródków.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: S.C.2016.KD.G (ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego), S.C.2024.KD.D (ul. Monte Cassino);
- 2) dopuszcza się obsługę z terenu S.C.2027.KD.D (ul. gen. L. Rayskiego);
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 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.2018.KD.L, S.C.2024.KD.D, S.C.2027.KD.D, S.C.2005.MC lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych SN i nn;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.