

Rozdział 2

Zasady kształtowania ładu przestrzennego

§6. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej MW/U, o którym mowa w §4 ust.1 pkt 1, ustala się:

- 1) w maksymalnych nieprzekraczalnych i obowiązujących liniach zabudowy określonych na rysunku,
 - a) prawo do nadbudowy istniejących obiektów, ich modernizacji, przebudowy i rozbudowy na podstawie warunków określonych w ust.2,
 - b) w przypadku rozbiórki istniejących obiektów możliwość realizacji zespołu budynków na podstawie warunków określonych w ust.2,
 - 2) zabudowę nowymi obiektami:
 - a) mieszkaniowymi,
 - b) usługowo-mieszkaniowymi
 - c) usługowymi, w tym handlowe, z wyłączeniem handlu paliwami, o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2 000m²,
 - 3) dopuszczenie zachowania istniejącej funkcji produkcyjnej z zakresu piekarniczocukierniczego w części istniejącego obiektu; oznaczenie na rysunku – p-c.
2. Ustala się dla terenu MW/U następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
- 1) usytuowanie budynków mieszkalnych, usługowo-mieszkalnych lub usługowych, z zastosowaniem:
 - a) do III kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) wysokość nie przekraczająca: 10.5m – dla budynków z dachem płaskim i 14.0m – dla budynków z dachem wysokim,
 - c) elewacja frontowa – długość nie większa niż 65.0m,
 - d) dowolnej formy dachu; w przypadku dachu skośnego – dach dwu- lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 45°, wysunięcie okapu poza lico ściany nie mniejsze niż 0,6m; wysokość ścianki kolankowej w poziomie poddasza nie większa niż 0,8m,
 - e) poziom posadowienia budynku – nie wyższy niż 0,6m od poziomu terenu;
 - 2) usytuowanie budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych na terenie wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla budynków gospodarczych i garażowych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, z zastosowaniem:
 - a) I kondygnacja nadziemna,
 - b) dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 25°, wysunięcie okapu poza lico ściany nie mniejsze niż 0,6m,
 - c) wysokość nie przekraczająca 6,5m ponad poziom terenu,
 - d) wysokość okapu dachu, nie większa niż 3.0m ponad poziom terenu,
 - e) poziom posadowienia nie wyższy niż 0,3m nad poziomem terenu;
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie innych elementów towarzyszących zabudowie nie będących budynkami takich, jak: drogi dojazdowe, parkingi, zasięki na śmieci, place zabaw, altany i innych obiektów związanych z funkcją terenu, przy spełnieniu przepisów odrębnych;
 - 4) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – od 0,2 do 1,5;

- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – do 45% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki;
 - 7) obowiązek zapewnienia, z dopuszczeniem lokalizacji części miejsc postojowych na terenie zieleni rekreacyjnej ZR:
 - a) co najmniej 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie, w tym w garażu;
 - b) co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 100m² usługowej powierzchni użytkowej budynków, w tym 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych;
 - 7) kształtowanie zieleni z zaleceniem nasadzenia zieleni szpalerowej składającej się z drzew średnio-wysokich i wysokich, w 50% gatunków zimozielonych – zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
 - 8) możliwość realizacji podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 9) powierzchnia całkowita zabudowy usług w obrysie budynków mieszkalno-usługowych, o której mowa w §3 ust. 5 – nie większa niż 50% powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej;
3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 3 800m²:

§8. Dla terenu zieleni naturalnej ZP przy brzegu rz. Czarnej, o którym mowa w §4 ust. 1 pkt 3, będącego terenem zieleni z funkcją ochronną dla rzeki, ustala się:

- a) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury, urządzeń sportowych i rekreacyjnych, ciągów pieszych i innych obiektów związanych z funkcją terenu;
- b) możliwość realizacji podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- c) kształtowanie zieleni z zaleceniem dostosowania doboru gatunkowego do istn. siedliska.

§9. Dla wyznaczonego terenu zieleni rekreacyjnej ZR, o którym mowa w §4 ust. 1 pkt 4 :

1) dopuszcza się :

- a) wyznaczenie miejsc postojowych bilansowanych dla zabudowy terenu MW/U, o których mowa w §6 ust.2 pkt 6 oraz w §11 ust.3,
- b) lokalizowanie innych elementów towarzyszących zabudowie mieszkaniowo-usługowej nie będących budynkami, takich jak altany, wiaty, niewielkie stawy, przy spełnieniu przepisów odrębnych;

2) ustala się:

- a) możliwość realizacji podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- b) kształtowanie zieleni z zaleceniem dostosowania doboru gatunkowego do istn. siedliska.

§ 12. Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenów oznaczonych P:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów usługowych, produkcyjnych, składy, magazyny.
2. Ustala się zakaz sytuowania funkcji mieszkalnej, chyba, że przepis szczegółowy to umożliwi.
3. Dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny P.
4. Wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych.
5. Granice projektowanych działek budowlanych mogą ulec zmianie w zależności od potrzeb inwestorów przy zachowaniu dostępu do pasa drogowego oraz ustalonych odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od granicy działki.
6. Gabaryty budynków wynikające z technologii produkcji dowolne z ograniczeniem wysokości do max. 15.0 m nad poziomem terenu.
7. Obiekty technologiczne o wysokości do 60 m, pozostałe parametry bez ograniczeń.
8. Dla wszelkich obiektów o wysokości równej i większej niż 50.0 m n.p.t. ustala się obowiązek zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP zgodnie z przepisami szczególnymi.
9. Obowiązek podłączenia do sieci kanalizacyjnej (po wstępnym oczyszczeniu ścieków przemysłowych).
10. Miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych zapewnić na działce własnej.
11. Ustala się obowiązek wprowadzenia zadrzewień na styku kompleksu przemysłowego z terenami otaczającymi.
12. Dla terenu oznaczonego:
 - 3) 7P:
 - a) teren istniejącej i projektowanej zabudowy przemysłowej,
 - b) budowa i rozbudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni terenu niezabudowanego,
 - d) ogrodzenie do wysokości 1.80 m,
 - e) budynek przy ul. Niepodległości nr 30 objęty ochroną konserwatorską;