

7. KARTA TERENU O NUMERZE 13 (do planu 1908)

1) POWIERZCHNIA – 8,63 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

P,U – TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, ZABUDOWA USŁUGOWA

a) adaptuje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) na części terenu mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 2;

b) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;

c) wycinkę drzew ograniczyć do niezbędnego minimum.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 1,0;

b) wysokość zabudowy – do 15,0 m; nie dopuszcza się rozbudowy i nadbudowy adaptowanych budynków mieszkalnych;

c) rodzaj dachu – nie ustala się;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 9,0 m - 13,5 m od linii rozgraniczających drogi 25 KD-S 2/3; 8,0 m od linii rozgraniczających ulicy 26 KD-Z 2/2; 20,0 m i 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 36 KD-W; 23,0 m od ciągu 35 KD-X; 5,0 m, 8,0 m i 20,5 m od linii rozgraniczającej ulicy 27 KD-Z 1/2 oraz zgodnie z rysunkiem planu;

e) dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej:

- w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,

- bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce budowlanej lub do ściany budynku projektowanego, dla którego istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, pod warunkiem że jego część leżąca w pasie o szerokości 3 m wzdłuż granicy działki będzie miała długość i wysokość nie większe niż ma budynek istniejący lub projektowany na sąsiedniej działce; dopuszcza się adaptację budynków usytuowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

f) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej; zakaz zwiększenia powierzchni zabudowy dla adaptowanej zabudowy mieszkaniowej;

g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej;

h) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wskaźniki lub parametry określone w pkt. 5 a – g dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry. Dopuszcza się adaptację istniejącego w chwili uchwalenia planu budynku na dz. nr 48/6 z wyjątkiem parterowej przybudówki, przylegającej do budynku od strony południowej, której część leży na obszarze planowanej strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej;

- i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m², nie dotyczy adaptowanej zabudowy mieszkaniowej; dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych wydzielonych przed uchwaleniem planu (w tym pomniejszonych wskutek wydzielania gruntu pod drogi publiczne na podstawie ustaleń planu);
- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się;
- c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW
- a) części terenów, oznaczone na rysunku planu stanowią obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd:
- do terenu 13 P,U – od drogi 36 KDW, od ulic 26 KD-Z 2/2 i 27 KD-Z 1/2 w miejscach orientacyjnie wskazanych na rysunku planu,
 - dla istniejącej w chwili wejścia w życie planu zabudowy, do czasu przebudowy ul. Chwaszczyńskiej, dopuszcza się dojazdy od tej ulicy w sposób dotychczasowy;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4 i 5
- c) terenie znajduje się kolektor kanalizacji deszczowej Ø 1000; na rysunku planu wskazano strefę ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od kolektora; obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 3 lit. d;
- d) na terenie przewiduje się przebieg ciepłociągu wraz ze wskazaną strefą ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 5, lit. d;
- e) część terenu oznaczona na rysunku planu wzdłuż ulicy ekspresowej 25 KD-S 2/3 (ul. Chwaszczyńskiej) położona jest w planowanej strefie ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej – w ww. strefie mogą być realizowane odcinki kompensacji sieci ciepłowniczej;
- f) część terenu oznaczona na rysunku planu, położona jest w strefie ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania wynikającej z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy i zasady zawarte w § 10 ust. 2 pkt 6;
- g) na terenie zlokalizowana jest stacja transformatorowa, oznaczona symbolem E na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. c;
- h) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%, nie dotyczy terenu własności gminy.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.