

## **§ 9. Teren elementarny D.D.1103.U,P**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, magazyny;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług takich jak:
  - a) rzemiosło usługowe, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4,
  - b) działalność usługowo-produkcyjna,
  - c) administracja i obsługa biznesu,
  - d) handel w obiektach o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 5,
  - e) gastronomia,
  - f) usługi hotelowe;
  - g) logistyka, transport,
  - h) specjalistyczna działalność nieprodukcyjna, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4,z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 3) zakazuje się składowania oraz obróbki na otwartej przestrzeni: surowców, materiałów, wyrobów lub urządzeń;

- 4) dopuszcza się lokalizację wydzielonego parkingu dla samochodów osobowych, ciężarowych lub autokarów;
- 5) zakazuje się lokalizacji stacji paliw płynnych;
- 6) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe m.in. związane z organizacją czasowych imprez o charakterze masowym, takich jak np.: imprezy sportowe i rekreacyjne, wiece, zgromadzenia, spektakle artystyczne, koncerty, występy cyrkowe, pokazy, wystawy, targi handlowe, spotkania informacyjno-edukacyjne itp.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 2) na obszarze w granicach prognozowanego oddziaływania akustycznego lotniska powyżej 55 dB, oznaczonym na rysunku planu, zakazuje się lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 3) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtuje się w sposób przeciwdziałający rozprzestrzenianiu się hałasu od strony lotniska w kierunku terenów usługowo-mieszkaniowych położonych na południe od ul. Hangarowej (poza granicami planu), m.in. poprzez ukształtowanie bariery akustycznej z budynków i zespołów zwartej zieleni;
- 4) zabudowę realizuje się z zastosowaniem rozwiązań technicznych eliminujących przekroczenie dopuszczalnego poziomu dźwięku w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) ustala się dostosowanie kompozycji, form zabudowy oraz zagospodarowania terenu do wymogów ukształtowania:
  - a) harmonijnej panoramy w widokach: od strony terenu elementarnego D.D.1101.KL,U (lotnisko), z ul. Przestrzennej (poza granicami planu), z otwarć widokowych w kierunku sylwety Wzgórz Bukowych na wieży kontroli lotniczej w budynku przy ul. Przestrzennej 10 (teren elementarny D.D.1101.KL,U) oraz znajdujących się na zachód, północ i wschód od lotniska (poza granicami planu),
  - b) harmonijnej pierzei od strony ul. Hangarowej (poza granicami planu);
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 9 lit. a, przy czym wysokość zabudowy nie większa niż 15,0 m n.p.m.;
- 5) nakazuje się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 9 lit. a;
- 6) dopuszcza się realizację zabudowy wyłącznie o prostych formach techniczno-technologicznych, z zastosowaniem nowoczesnych technik i materiałów elewacyjnych o jednolitej lub neutralnej kolorystyce (np. szkło, metal);
- 7) budynki kryje się dachami jednospadowymi lub wielospadowymi, o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych nie przekraczającym 25°; dopuszcza się zastosowanie innej geometrii dachów z wyłączeniem dachów stromych;

- 8) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,01; maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej zróżnicowany w zależności od wysokości zabudowy dostosowanej do z wymagań ruchu lotniczego: od 1,2 do 1,8 (w sąsiedztwie ul. Hangarowej);
- 9) dopuszcza się lokalizacje reklam z zastrzeżeniem pkt 2; maksymalna wysokość reklam wolno stojących: 5,5 m od projektowanego poziomu terenu, z wyjątkiem masztów flagowych, pylonów i innych nietablicowych form reklamowych związanych z prowadzoną działalnością, o wysokości dostosowanej do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z pkt 5; minimalna odległość pomiędzy reklamami wolno stojącymi usytuowanymi wzdłuż ul. Hangarowej (poza granicami planu): 150 m.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:**

obowiązuje § 6 ust. 4 pkt 2.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z ul. Hangarowej (poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się obsługę sąsiadującego terenu elementarnego usytuowanego po północno – zachodniej stronie (poza granicami planu);
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.D.1103.U,P lub w ul. Hangarowej (poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, kolektora deszczowego oraz budowę sieci i kolektora deszczowego w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.