

## **§ 24. Teren elementarny P.Z.6018.U**

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokali mieszkalnych, z zastrzeżeniem ust.3 pkt 9;
- 2) w terenie 3.U zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m<sup>2</sup>;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów obsługi pojazdów;
- 4) w terenach 3.U i 4.ZP dopuszcza się kontynuację dotychczasowego użytkowania terenu w formie ogrodów działkowych do czasu zmiany zagospodarowania na zgodne z ustaleniami niniejszego planu.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego:
  - a) 20 % działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 50 % działki budowlanej w terenach 2.U i 3.U;
- 2) prace ziemne w obszarze istniejących skarp w terenie 4.ZP i przy granicy z terenem P.Z.6013.MW,U należy prowadzić w sposób nie naruszający stabilności skarp i nie powodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych;
- 3) ustala się wprowadzenie zieleni stabilizującej skarpy, o których mowa w pkt 2.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) zakazuje się realizacji zabudowy w terenie 4.ZP;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - a) 60 % w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 30 % w granicach działki budowlanej na terenach 2.U i 3.U,
  - c) dla jednego budynku od 400 m<sup>2</sup> do 800 m<sup>2</sup>, przy czym odległość między budynkami nie mniejsza niż 15 m;
- 4) ustala się wysokość zabudowy:
  - a) maksymalną: 30 m n.p.m. i minimalną: 25 m n.p.m., z zastrzeżeniem lit. b i lit. c,

- b) maksymalną: 25 m n.p.m. i minimalną: 20 m n.p.m. w terenach 1.U i 2.U,
  - c) maksymalną 35 m n.p.m. w terenie 3.U;
- 5) budynki kryte dachami o spadku głównych połaci dachowych od 0 do 45 stopni;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2500 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) dopuszcza się wydzielenie działki o minimalnej powierzchni 1000 m<sup>2</sup> na potrzeby zagospodarowania, o którym mowa w pkt 13;
- 8) zakazuje się:
- a) lokalizacji zapleczy, stanowisk dostawczych, ramp wyładowczo-załadowczych dla dostaw towarów itp., widocznych od strony ulicy Ludowej i terenu przeznaczonego na pętlę tramwajowo-autobusową w rejonie ulicy Głowickiej i ulicy Konarskiego (poza granicą planu);
  - b) lokalizacji wolno stojących obiektów użytkowych służących utrzymaniu porządku, takich jak np. śmietniki, obiekty selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych, widocznych od strony ulicy Ludowej i terenu przeznaczonego na pętlę tramwajowo-autobusową w rejonie ulicy Głowickiej i ulicy Konarskiego (poza granicą planu);
- 9) zakazuje się realizacji lokali mieszkalnych:
- a) w terenie położonym w odległości nie większej niż 15 m od południowej i południowo-wschodniej granicy terenu elementarnego,
  - b) na pierwszych dwóch kondygnacjach nadziemnych;
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 1,0;
- 11) dopuszcza się:
- a) szyldy - na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10 % każdej elewacji,
  - b) urządzenia reklamowe w formie masztów flagowych, pylonów i innych nietablicowych form reklamowych, związanych z prowadzoną działalnością;
- 12) dopuszcza się zbiorcze umiejscowienie szyldów na wolno stojącym obiekcie o wysokości do 5,5 m (tablica, słup, kolumna, pylon) umiejscowionym przed budynkiem, zawierające zestawienie nazw instytucji lub firm prowadzących działalność w danym budynku;
- 13) przy granicy z terenem P.Z.6013.MW,U dopuszcza się zagospodarowanie terenu na potrzeby zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

**4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:** obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: P.Z.6022.KD.L, P.Z.6028.KD.D oraz ulicy Głowickiej (poza granicą planu);
- 2) 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 sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.6022.KD.D, P.Z.6028.KD.D, P.Z.6018.U lub spoza obszaru planu;
- 2) ustala się likwidację nieczynnej oczyszczalni ścieków sanitarnych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektora deszczowego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci gazowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, ogólnospławnej w nowej lokalizacji;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.