

**§ 6. Teren elementarny P.T.2061.U****1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa w zakresie: biura, obiekty handlu, z dopuszczeniem obiektów handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem:
  - a) wschodnią część terenu o powierzchni od 0,8 do 0,85 ha, przeznacza się dla jednostki ratowniczo-gaśniczej Państwowej Straży Pożarnej,
  - b) w obszarze działki nr 34/3 z obrębu 3203, ustala się lokalizację kotłowni lokalnej;
- 2) dopuszcza się obiekty gastronomiczne wbudowane w budynki przeznaczone dla handlu i/lub biur;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych na działkach wspólnych z obiektami usług lub na nowo wydzielanych działkach;
- 4) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych; ustalenie nie dotyczy realizacji mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) określa się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 20 % powierzchni działki budowlanej, z wyłączeniem nowo wydzielanych działek dla inżynierskich urządzeń sieciowych i działki kotłowni lokalnej, dla których nie ustala się obowiązku realizacji terenu biologicznie czynnego;
- 2) obowiązuje pokrycie niezabudowanej i nieutwardzonej powierzchni działki pielęgnowaną zielenią;
- 3) dopuszcza się wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości po zastosowaniu środków technicznych zmniejszających te uciążliwości co najmniej do poziomu obowiązujących norm.

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) w pierwszej linii zabudowy od strony ulicy Polickiej, na działce nr 41/1 z obrębu 3203, obowiązuje lokalizacja budynków:
  - a) o minimalnej powierzchni zabudowy pojedynczego budynku: 600 m<sup>2</sup>,
  - b) o szerokości elewacji południowej nie mniejszej niż 30 m,

- c) o wysokości nie mniejszej niż 9 m;
- 3) dla elewacji południowej i elewacji zachodniej budynku sytuowanego na obowiązującej linii zabudowy ustala się:
  - a) zastosowanie przeszkleń w przeważającej części przyziemia,
  - b) zakaz sytuowania wjazdów oraz wejść do: magazynów, warsztatów, pomieszczeń technicznych, pomieszczeń gospodarczych;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 13 m, przy czym dla budowli i urządzeń technicznych związanych funkcjonalnie z realizowanymi na terenie obiektami dopuszcza się wysokość: do 20 m;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 45 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej, rozumiany jako iloraz sumy powierzchni rzutów wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonych po zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych, do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 1,4;
- 7) budynki kryte dachami o spadku głównych połaci dachowych do 20 stopni;
- 8) na ścianach budynków eksponowanych od strony dróg publicznych obowiązuje zastosowanie trwałych materiałów elewacyjnych o neutralnej kolorystyce: odcienie bieli, piaskowy beż, odcienie szarości;
- 9) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulic; zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych oraz kanałów wentylacji mechanicznej, żaluzji wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych nie wystających poza lico budynku;
- 10) obiekty gospodarcze np. śmietniki i obiekty techniczne realizuje się jako wbudowane w budynki lub sytuuje w sposób zapewniający przesłonięcie wglądu na nie od strony przestrzeni publicznej np.: w otoczeniu zwartej zieleni;
- 11) zakazuje się lokalizacji placów i obiektów otwartych służących składowaniu towarów;
- 12) linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, przedsionków, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży, ramp;
- 13) dopuszcza się wysunięcia poza wyznaczone linie zabudowy, na wysokości powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej: wykuszy, gzymsów wieńczących i innych elementów programu architektonicznego: maksymalnie do 0,5 m;
- 14) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 15) ustalone linie zabudowy nie ograniczają sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami;
- 16) nowe stacje transformatorowe dopuszcza się realizować:
  - a) jako wbudowane lub dobudowane do obiektów funkcji podstawowej,
  - b) jako wolno stojące, wycofane o co najmniej 10 m w głąb działki, licząc od linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych położonych w obszarze planu lub poza jego obszarem;
- 17) ustala się minimalną odległość zabudowy od kolektorów kanalizacyjnych 4,0 m, licząc od skrajni przewodu;
- 18) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego, z wyjątkiem:

- a) realizacji infrastruktury telekomunikacyjnej,
  - b) lokalizacji zapleczy budowy związanych z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych,
  - c) lokalizacji obiektów tymczasowych związanych z gospodarką odpadami,
  - d) rozwiązań przejściowych związanych z realizacją ustaleń planu;
- 19) lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych lub nowe zagospodarowanie tymczasowe dopuszcza się po łącznym spełnieniu wymogów:
- a) nie powodowania ograniczeń dla komunikacji oraz dla przeprowadzenia lub utrzymania sieci inżynierskich,
  - b) możliwością likwidacji i doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego lub możliwością wykorzystania zagospodarowania tymczasowego do celów zgodnych z planem;
- 20) zakazuje się w pasie technicznym: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych; ustala się szerokość pasa technicznego dla:
- a) sieci wodociągowych i kanalizacyjnych 1,0 m - po 0,5 m z każdej strony, licząc od osi rury, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1,0 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
  - b) sieci ciepłej 1,3 m;
- 21) ustala się minimalną odległość zabudowy licząc od skrajni przewodów sieci ciepłej 1,3 m.

#### 4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w terenie nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości na dowolnych zasadach i warunkach w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki wzdłuż dróg publicznych oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego.

#### 5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulicy Polickiej zlokalizowanej poza obszarem planu, wzdłuż jego południowej granicy, wraz z terenem P.T.2062.KD.L przeznaczonym na poszerzenie ulicy Polickiej;
- 2) poza obsługą ustaloną w pkt 1 dopuszcza się obsługę z dróg położonych poza obszarem planu, przyległych do granic planu;
- 3) dopuszcza się obsługę działki 34/3 z obr. 3203 poprzez działkę 34/4 z obr. 3203;
- 4) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;
- 4) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

L.p.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę	Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla rowerów

		parkingową		
		1	2	3
1.	jednostka ratowniczo - gaśnicza straży pożarnej	15mp/zespół obiektów	nie określa się	nie określa się
2.	kotłownia lokalna	nie określa się	nie określa się	nie określa się
3.	obiekty handlu	nie mniej niż 3mp/100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	0,1mp/100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży lecz nie mniej niż 1mp/obiekt	0,6mp/100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży
4.	biura (np. banki, urzędy)	2mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1mp/2000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	0,6 – 1,6/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej
5.	placówki gastronomiczne ( np. restauracje, kawiarnie)	nie mniej niż 2mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1mp/100 miejsc konsumpcyjnych	3mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej

- 5) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to zaokrągli się go pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, zaś końcówki wyższe od 0,5 zaokrągli się w górę do liczby całkowitej;
- 6) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 1 i 2 tabeli;
- 7) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych.

#### 6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych przy czym:
  - a) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
  - b) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 13;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
  - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
  - b) z uwzględnieniem zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych;
- 4) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dla inwestycji realizowanych z zabudową o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m<sup>2</sup>, obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym

odprowadzeniem do odbiornika po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;

- 7) zaopatrzenie w ciepło ustala się z kotłowni lokalnej lub sieci ciepłych zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłej zgodnie z pkt 2 oraz pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulic;
- 8) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:
  - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo ciekłe lub gaz,
  - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii;
- 9) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 10) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 11) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn;
- 12) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) nakazuje się gromadzenie odpadów w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki.