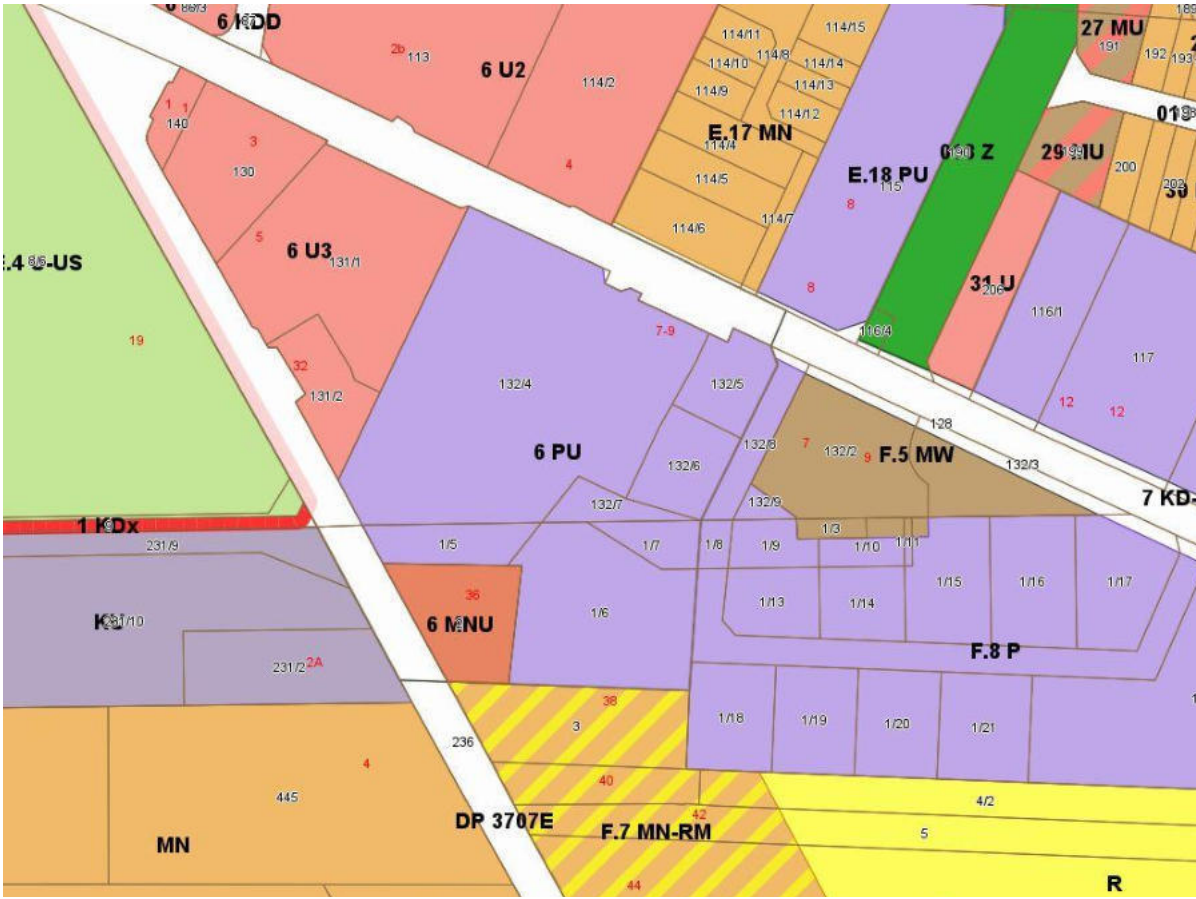


WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO, WOLNOSTOJĄCEGO, CZTEROKONDYGNACYJNEGO, PODPIWNICZONEGO Z PARKINGIEM PODZIEMNYM ORAZ ADAPTACJA POLEGAJĄCA NA PRZEBUDOWIE WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU MAGAZYNOWO-BIUROWO - SOCJALNEGO JEDNOKONDYGNACYJNEGO NA BUDYNEK HANDLOWO - USŁUGOWY WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ



§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6PU**, ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy produkcyjno-usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) lokalizacja obiektów budowlanych i usług pełniących funkcje:

- lecznicze, rehabilitacyjne, w tym balneologiczne,
- rekreacyjne, wypoczynkowe, SPA and wellness,
- zakwaterowania, zwłaszcza obiekty hotelowe, w tym w formie małych obiektów wypoczynkowych, konferencyjne i gastronomiczne,

b) lokalizacja:

- budynków produkcyjnych, produkcyjno-usługowych, usługowych, magazynowych, związanych z wodami termalnymi,
- budynków biurowych i socjalnych,
- budynków gospodarczych, garażowych i wiat,

c) lokalizacja parkingów, dróg wewnętrznych, ciągów spacerowych i rowerowych;

3) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) minimalna liczba miejsc do parkowania, jako suma następujących:

- 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, dla obiektów produkcyjnych 1 stanowisko postojowe na pięciu zatrudnionych,
- 1 stanowisko postojowe na 1000 m² powierzchni użytkowej składów i magazynów,

b) ustala się możliwość urządzenia miejsc postojowych na dowolnym poziomie, w szczególności realizowanych:

- jako parkingi naziemne,
- w przyziemiu,
- w parkingach podziemnych,
- w nadziemnych garażach wielopoziomowych,

c) w przypadku budowy nadziemnych garaży wielopoziomowych, możliwość ich realizacji jako wbudowanych w bryłę budynków usługowych lub połączonych z budynkami usługowymi łącznikami, lub wolnostojących,

d) obowiązuje maskowanie funkcji garażowej nadziemnych garaży wielopoziomowych, zwłaszcza poprzez realizację elewacji nawiązujących do elewacji części usługowej budynków oraz poprzez zastosowanie ścian zielonych w części lub w całości,

e) w przypadku realizacji więcej niż 19 miejsc do parkowania, co najmniej jedno stanowisko należy urządzić jako miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

f) sposób realizacji miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg przepisów odrębnych,

g) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od 2,5 m do 8,1 m od granic terenu 6PU,

h) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- maksymalna: 2,0,
- minimalna: 0,001,

i) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,7,

j) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%,

k) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,

l) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 25°-45°, wielospadowe o kącie nachylenia 25°-45°, przy czym:

- dopuszcza się przekrycia fasjad, lukarn, ryzalitów, wykuszy oraz zadaszenia balkonów, tarasów, wejść do budynków, również o innym kącie nachylenia,
- dopuszcza się przekrycie dachem płaskim, w tym dachem zielonym, lecz w rzucie poziomym dach płaski nie może przekroczyć 60% powierzchni całego dachu budynku,
- w budynkach gospodarczych, budynkach garażowych, budynkach usługowych o wysokości do okapu lub ayki do 5 m, dopuszcza się także dachy jednospadowe o kącie nachylenia 13°-30° oraz płaskie na całej powierzchni, w tym dachy zielone,

m) zakaz stosowania pokrycia dachowego w kolorze błękitnym oraz w kolorze niebieskim.

Opracowywany teren leży w części południowej miasta i można go zaliczyć do strefy zurbanizowanej. Teren "stanowi zespół terenów położonych na zewnątrz strefy centralnej zaspokajających potrzeby mieszkańców w zakresie mieszkalnictwa, działalności usługowej, w części - produkcyjnej i składowo-magazynowej. Strefa ta decyduje o możliwościach rozwoju miasta i w sposób wyraźny wpływa na jakość życia mieszkańców. Strefa obejmuje zarówno tereny obecnie zainwestowane dotychczasowymi funkcjami jak i stanowi o kierunkach w rozwoju przestrzennym miasta zgodnie z kierunkami ustalonymi w dotychczasowym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i w obowiązującym planie miejscowym miasta."

ZGODNOŚĆ Z UKŁADEM FUNKCJONALNYM I KIERUNKAMI ROZWOJU
Opracowywany teren jest na obszarze na którym przewidziane są funkcje mieszkaniowe, uzupełniające i tereny zielone w części studium dotyczącym układu funkcjonalnego. Teren nie jest jednak zgodny z przeznaczeniem w studium jeśli chodzi o kierunki rozwoju, gdyż jest położony na terenach przemysłowych i poprzemysłowych.

W przypadku położenia na terenach poprzemysłowych nie jest wymagana zgodność ze studium uwarunkowań przestrzennych miasta. A zarówno z wypisu z rejestrów gruntów, z ksiąg wieczystych, z aktów notarialnych oraz z historii tego terenu (dnia 21 lipca 1965 roku oddano do użytku zakłady POM - Państwowego Ośrodka Maszynowego) wynika, iż jest to teren poprzemysłowy w całości pomiędzy ulicą Targową, a ulicą Adama Mickiewicza.

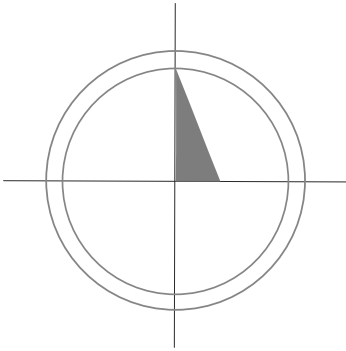
WYRYS Z MPZP OKOLICY

- PRZEZNACZENIE TERENÓW

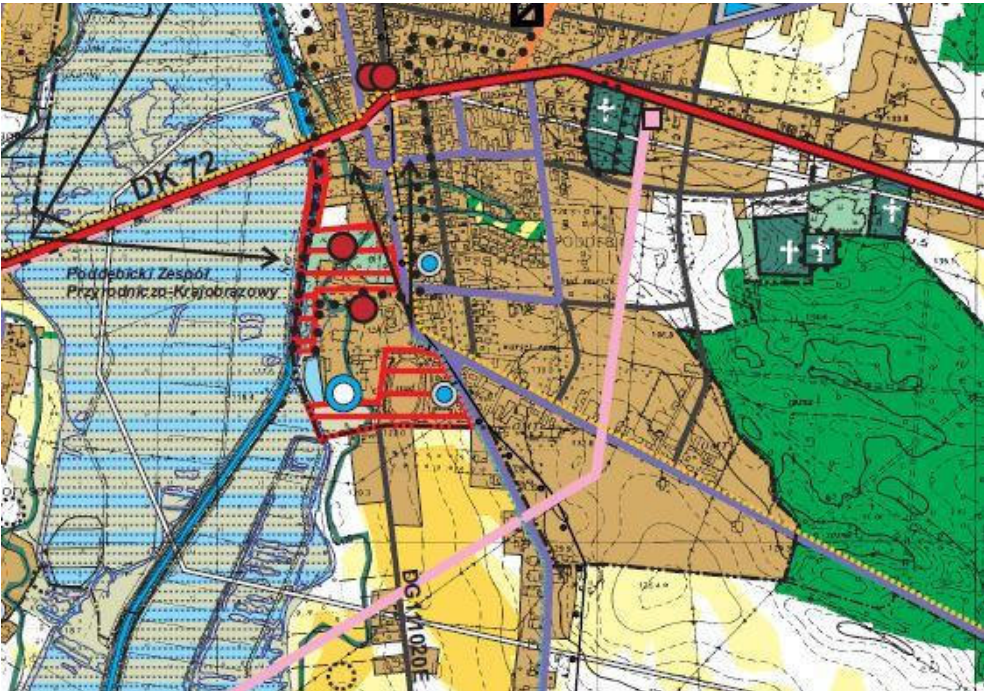
BEZ SKALI!

Wnioskuje się o następującą zabudowę:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**
- uzupełniające przeznaczenie terenu- zabudowa usługowa, parkingi, zieleń.
- Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
 - zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - obowiązek lokalizacji obiektów mieszkalnych wielorodzinnych
 - zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - minimalna liczba miejsc do parkowania, jako suma następujących:
 - 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - 1 stanowisko postojowe na 1000 m² powierzchni użytkowej usług.
 - ustala się możliwość urządzenia miejsc postojowych na dowolnym poziomie, w szczególności realizowanych:
 - jako parkingi naziemne,
 - w przyziemiu,
 - w parkingach podziemnych,
 - w nadziemnych garażach wielopoziomowych,
 - w przypadku budowy nadziemnych garaży wielopoziomowych, możliwość ich realizacji jako wbudowanych w bryłę budynków lub połączonych z budynkami łącznikami, lub wolnostojących,
 - obowiązuje maskowanie funkcji garażowej nadziemnych garaży wielopoziomowych, zwłaszcza poprzez realizację elewacji nawiązujących do elewacji części usługowej budynków oraz poprzez zastosowanie ścian zielonych w części lub w całości,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, jako przedłużenie linii istniejącego budynku biurowego przy ulicy Targowej, linii zabudowy przy drogach wewnętrznych nie ustala się,**
 - h) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:**
 - **maksymalna: 1,2,**
 - **minimalna: 1,0,**
 - i) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5,**
 - j) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%,**
 - k) maksymalna wysokość zabudowy: 17 m- budynek mieszkalny, 4,9 m- budynek usługowy**
 - l) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 25°-45°, wielospadowe o kącie nachylenia 25°-45° oraz dachy płaskie i zielone**

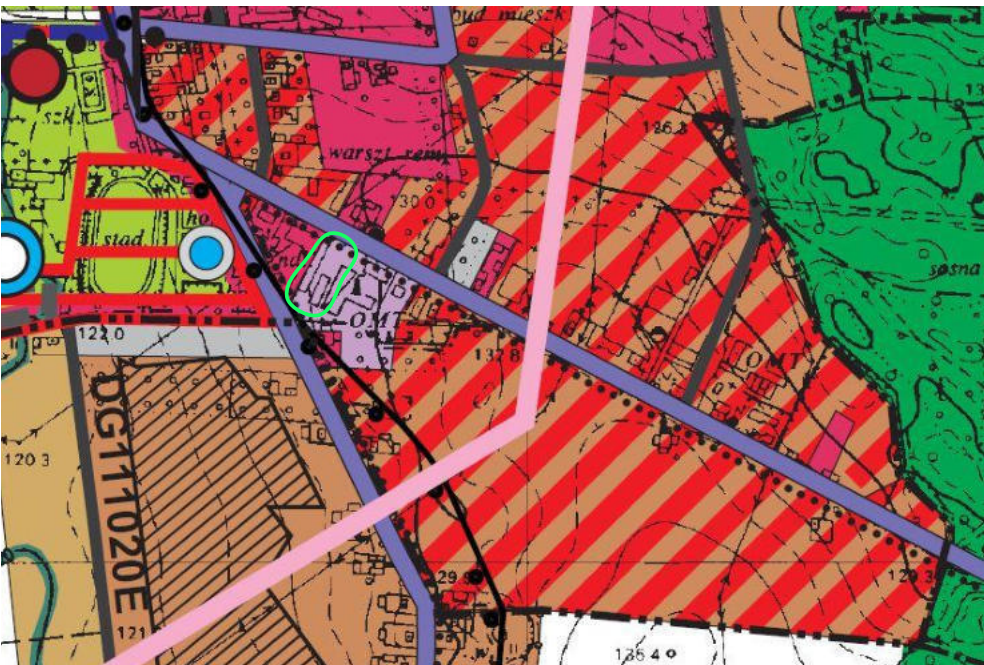


BIAMS
ARCHITEKT



WYRYS ZE STUDIUM MIASTA

- UKŁAD FUNKCJONALNY



WYRYS ZE STUDIUM MIASTA

- KIERUNKI ROZWOJU

ZAŁĄCZNIK 7

ANALIZA PORÓWNAWCZA DLA MPZP ORAZ ANALIZA STUDIUM GMINY

data:	skala:
02.2025	różne

opracował: mgr inż. arch. Marcin M. Sieradzki

upr. nr: 36/B-904/LOOIA/09

27

UWAGI

SCHEMAT I ANALIZY NA MAPIE OGÓLNODOSTĘPNEJ
Z OPENSTREETMAP.ORG