

STREFA OGÓLNOMIEJSKA

JEDNOSTKA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNĄ: TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ O ZNAJCZNEJ UCIAŻLIWOŚCI

GŁÓWNE CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

1. Zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej miasta.
2. Porządkowanie, uzupełnianie i kreacja nowej struktury przestrzennej.
3. Koncentracja obszarów o potencjalnej uciążliwości wraz z kształtowaniem poprawnych relacji terenów z obszarami sąsiednimi.



CHARAKTERYSTYKA JEDNOSTKI:

Obszary pełniące kluczową rolę dla rozwoju gospodarczego miasta, o znaczących powierzchniach i homogenicznym zagospodarowaniu, w tym dawne dzielnice przemysłowe Teofilowa i Dąbrowy. Usytuowane peryferyjnie w stosunku do Strefy Wielkomiejskiej, zlokalizowane w sąsiedztwie tras komunikacyjnych i szlaków kolejowych.

PRZEZNACZENIE TERENÓW W JEDNOSTKACH

DOPUSZCZALNE

Tereny zabudowy przemysłowej, usługowej, składowej, magazynowej, centra logistyczne, tereny obsługi komunikacji o znaczeniu ponadlokalnym.

DOPUSZCZALNE Z OGRANICZENIAMI

Tereny zabudowy usługowej o funkcjach chronionych akustycznie – wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i uzupełnienia ich układu.

STRUKTURA PRZESTRZENNA

1. Potężenie zewnętrznym miejskim układem drogowym i włączenie do krajowej sieci komunikacyjnej.
2. Tworzenie układu kompozycyjno-komunikacyjnego zapewniającego odpowiednią dystrybucję terenów i ich obsługę.
3. Nakaz odprowadzania ścieków z terenów inwestycyjnych do miejskiej kanalizacji sanitarnej oraz realizacji dróg zapewniających sprawną obsługę komunikacyjną obszaru.

KSZTAŁTOWANIE RELACJI Z TERENAMI SĄSIADUJĄCYMI

Ograniczenie negatywnego wpływu terenów aktywności gospodarczej na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową i kształtowanie krajobrazu poprzez m.in.:

- strefowanie zabudowy na styku z istniejącymi funkcjami chronionymi akustycznie, m.in. poprzez lokalizowanie zabudowy usługowej w obszarach bezpośrednio przyległych do zabudowy mieszkaniowej (pomiędzy zabudową mieszkaniową a produkcyjną),
- tworzenie pasów ochronnych, w tym zieleni izolacyjnej (w postaci wielopiętrowej zieleni izolacyjnej, o minimalnej szerokości kilkunastu metrów),
- tworzenie granic przestrzennych (np. droga o odpowiedniej szerokości),
- organizację obsługi komunikacyjnej w sposób ograniczający potencjalną uciążliwość (w tym zakłócenia w płynności ruchu, hałas, zanieczyszczenie powietrza).

KSZTAŁTOWANIE ZIELENI

Zwiększenie udziału zieleni w szczególności drzew i krzewów w pasach drogowych.

WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

powierzchnia biologicznie czynna	minimum 5%
intensywność zabudowy	maksimum 1,0 (brutto do całości terenu)

WYSOKOŚĆ NOWEJ ZABUDOWY

Maksymalna wysokość zabudowy – nie wyżej niż 21 m, z możliwością podwyższenia dla elementów technicznych lub części budynków związanych z procesem technologicznym.

KOMUNIKACJA

1. Zapewnienie dobrej dostępności komunikacyjnej.
2. Zapewnienie obsługi terenów za pomocą układu podstawowego - publicznego oraz uzupełniającego z dróg wewnętrznych.

POLITYKA PARKINGOWA

1. Zapotrzebowanie na miejsca parkingowe dla nowej zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów: minimum 20 (w strefie OWRWSW) i 25 (poza tą strefą) miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych.
2. Zapotrzebowanie na miejsca parkingowe dla nowej zabudowy usługowej: minimum 15 (w strefie OWRWSW) i 25 (poza tą strefą) miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej.
3. Dopuszcza się zmniejszenie wskazanego parametru o 20% dla zabudowy usługowej oraz o 40% dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, w przypadku dostępności do przystanku tramwajowego lub autobusowego w odległości do 400 m.

DZIAŁANIA OPERACYJNE

Uzbrajanie terenów proporcjonalnie do stopnia zainwestowania i zagospodarowania.

