

ZAŁĄCZNIK TEKSTOWY DO WNIOSKU O USTALENIE ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

1. Przedmiot wniosku

Wniosek dotyczy sporządzenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dla działki ewidencyjnej nr **276/2, obręb Choszczowe**. Celem opracowania ZPI jest umożliwienie realizacji planowanej inwestycji poprzez określenie przeznaczenia terenu oraz parametrów i zasad zagospodarowania zgodnych z planowanym sposobem wykorzystania nieruchomości.

2. Proponowane przeznaczenie terenu

Wnioskuje się o przeznaczenie obszaru objętego ZPI na:

- **tereny usług – 1U i 2U,**
- **teren składów i magazynów – 1PS.**

Planowany obszar obejmuje inwestycję główną oraz inwestycję uzupełniającą (Budowa sieci telekomunikacyjnej – infrastruktury światłowodowej, zapewniającej dostęp do szerokopasmowego Internetu dla projektowanej zabudowy), zgodnie z granicami przedstawionymi na załączniku graficznym.

3. Parametry zabudowy – tereny usługowe 1U i 2U

Proponuje się przyjęcie następujących parametrów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy – **35%**;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – **30%**;
- nadziemna intensywność zabudowy – **0,1–0,7**;
- maksymalna intensywność zabudowy – **1,9**;
- maksymalna wysokość zabudowy – **12 m**;
- maksymalnie **2 kondygnacje nadziemne**;
- dachy – **dowolna geometria**.

Przewiduje się lokalizację budynków usługowych.

4. Parametry zabudowy – teren składów i magazynów 1PS

Proponuje się przyjęcie następujących parametrów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy – **25%**;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – **30%**;
- nadziemna intensywność zabudowy – **0,1–0,5**;
- maksymalna intensywność zabudowy – **1,5**;
- maksymalna wysokość zabudowy – **12 m**;

- maksymalnie **2 kondygnacje nadziemne**;
- dachy – **dowolna geometria**.

Dopuszcza się lokalizację zbiorników, silosów oraz budynków magazynowych.

5. Komunikacja i parkingi

Obsługę komunikacyjną obszaru przewiduje się poprzez istniejące i projektowane drogi wewnętrzne oraz drogi znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu.

Należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, w zależności od rodzaju i powierzchni planowanej zabudowy.

W przypadku usług wymagających dostaw należy zapewnić miejsca przeładunku towarów.

6. Infrastruktura techniczna

Przewiduje się możliwość realizacji i rozbudowy niezbędnej infrastruktury technicznej oraz jej powiązania z istniejącymi systemami infrastruktury poza obszarem planu.

7. Ochrona środowiska i zagospodarowanie terenu

Zakłada się zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni oraz zagospodarowanie zielenią powierzchni nieutwardzonych.

Przewiduje się możliwość zastosowania rozwiązań służących retencji i zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych, w szczególności zbiorników retencyjnych, ogrodów deszczowych, rowów i nielek retencyjnych, drenaży rozsączających oraz nawierzchni przepuszczalnych.

8. Ograniczenia w zagospodarowaniu

Na terenach usługowych nie przewiduje się lokalizacji centrów handlowych, domów towarowych, hal targowych, aukcyjnych i wystawowych, stacji paliw, stacji kontroli pojazdów, warsztatów samochodowych, myjni, blacharni ani lakierni.

Na terenie 1PS nie przewiduje się lokalizacji zbiorników na cement i inne towary sypkie.

9. Podsumowanie

Proponowane ustalenia ZPI mają umożliwić racjonalne zagospodarowanie działki nr **276/2, obręb Choszczowe**, poprzez wprowadzenie funkcji usługowej oraz składowo-magazynowej, przy zachowaniu określonych parametrów zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, zasad obsługi komunikacyjnej, infrastruktury technicznej oraz wymogów ochrony środowiska.