

OPIS DO KONCEPCJI PROGRAMOWO - PRZESTRZENNEJ TERENÓW ROZWOJOWYCH OSIEDLA PIASTÓW ŚLĄSKICH W GŁOGOWIE.

1. LOKALIZACJA.

Objęte opracowaniem tereny rozwojowe osiedla Piastów Śląskich, położone są w południowo - wschodniej części miasta na gruntach w granicach geodezyjnych: 10-Piastów Śląskich i 12-Górka. Wyznaczony do opracowania obszar ma powierzchnię 192,06 ha i obejmuje tereny rozwojowe osiedla Piastów Śląskich. Obszar ten ograniczony jest od północy linią kolejową Wrocław - Szczecin, od zachodu istniejącą zabudową mieszkaniową osiedla Piastów Śląskich, a od południa i wschodu trasą planowanej obwodnicy miejskiej.

2. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO.

Objęte opracowaniem tereny rozwojowe osiedla Piastów Śląskich stanowią niemal w całości użytki rolne oraz drogi publiczne i gospodarcze (rolnicze). Z dróg publicznych jest to była droga powiatowa łącząca osiedle Górkowo w Głogowie ze Szczyglicami w Gminie Głogów (na przedłużeniu ul. Wita Stwosza). Drugą drogą publiczną jest ul. Kolejowa prowadząca, od ul. Rudnowskiej w Krzepowie poprzez przejazd kolejowy, do Szczyglic. W rejonie wyżej wymienionego przejazdu, poza granicami opracowania istnieje budynek zabytkowego dworca PKP Krzepów.

Na terenie opracowania, w obszarze osiedla wyznaczone są geodezyjne granice pasów drogowych, części planowanego układu komunikacyjnego, tj.: fragmentu południowej obwodnicy miasta, ulicy zbiorczej w kształcie „pętli” w centralnej części planowanego niegdyś osiedla. Fragmentarycznie występuje niewielki drzewostan. Grunt jest pochylony w kierunku północnym, a spadki terenu mieszczą się w granicach od 1% do 5%, lokalnie nieco większe (dotyczy to terenów przy południowej granicy miasta sąsiadujących z dawną wsią Górkowo). Teren nie posiada uzbrojenia inżynierskiego. W części południowej obszar opracowania przecina równoleżnikowo gazociąg wysokiego ciśnienia DN400 (przesył gazu z kopalni Kościan do odbiorców KGHM), dla której szerokość strefy kontrolowanej wynosi 8m. Wzdłuż trasy ulicy Henryka Głogowskiego, ma swój przebieg linia wysokiego napięcia WN 110 kV, natomiast w południowo-zachodniej części obszaru opracowania przebiegają trzy technologiczne rurociągi zrzutowe wód nadosadowych ze zbiornika Żelazny Most, o średnicach 700 mm i 800 mm. Wzdłuż nich obowiązuje strefa ochronna (kanał technologiczny po 5,0m od ścianek zewnętrznych rurociągów, gdzie obowiązuje zakaz trwałych inwestycji i nasadzeń drzew).

Na obszarze opracowania nie występują obszary chronione przepisami prawa z wyjątkiem stanowisk archeologicznych, lokalizacje których określono w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Głogowa

3. ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE.

- a) Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego terenów sąsiadujących bezpośrednio z obszarem opracowania
- b) Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Głogowa
- c) Układ własności
- d) Dotychczasowe zainwestowanie
- e) Wnioski o sporządzenie planu i wydane decyzje o warunkach zabudowy
- f) Koncepcja urbanistyczna budowy 400 mieszkań

Cel opracowania koncepcji:

Celem opracowania jest wstępne ukształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej dalszej części osiedla Piastów Śląskich w Głogowie o łącznej pow. 192,06 ha, z uwzględnieniem powiązań obszaru z terenami otaczającymi w zakresie funkcji, zasad kształtowania zabudowy oraz komunikacji drogowej. Przyjęte rozwiązania w zasadniczych elementach zgodne są z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Głogowa z 2010 roku oraz opracowaną wcześniej w latach 80-tych koncepcją zagospodarowania i obowiązującymi planami miejscowymi dla terenów otaczających obszar niniejszej koncepcji.

W związku z szybszym tempem zajmowania terenu pod budownictwo mieszkaniowe indywidualne w stosunku do zabudowy wielorodzinnej, ważnym zadaniem koncepcji jest przyjęcie takich rozwiązań przestrzennych, które umożliwią procesy etapowania realizacji kolejnych zespołów zabudowy

mieszkańciewej jednorodzinnej wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym niezależnie od tempa rozwoju budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego.

Uproszczona koncepcja programowo – przestrzenna nie obejmuje zagadnień uzbrojenia inżynierskiego zgodnie z warunkami opracowanymi przez Dział Planowania i Architektury Wydziału Rozwoju Miasta Urzędu Miejskiego.

Rozwiązania projektowe niniejszej koncepcji, program funkcjonalno - użytkowy i ukształtowanie przestrzenne przygotowano na podstawie wybranego wariantu, przyjętego przez zleceniodawcę do ostatecznego opracowania. Przygotowana koncepcja pozwoli na sformułowanie wytycznych do sporządzania planów miejscowych dla kolejnych terenów przeznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie a także dla ewentualnych zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Głogowa.

Sporządzona koncepcja programowo przestrzenna obrazuje lokalizację kwartałów, ich funkcje oraz sposób skomunikowania terenów rozwojowych osiedla Piastów Śląskich.

W koncepcji programowo - przestrzennej uwzględniono istniejące sieci infrastruktury technicznej tj.

- istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia,
- istniejące rurociągi technologiczne z „Żelaznego Mostu”,
- istniejące regulacje geodezyjne tj. projektowane pasy drogowe ulic zbiorczych na planowanym w latach 90-tych osiedlu Piastów Śląskich.

W koncepcji przedłużono istniejącą ulicę Henryka Głogowskiego od skrzyżowania z ulicą Kazimierza Sprawiedliwego, do wpięcia z obwodnicą (planowane południowe obejście miasta). Koncepcja uwzględnia centralnie wytyczoną pętlę ulicy zbiorczej dla obsługi usług jakie są tu projektowane.

Struktura funkcjonalno – przestrzenna opracowanej koncepcji uwzględnia następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej oznaczone symbolem MW,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN,
- tereny aktywności gospodarczej i usług komercyjnych oznaczonej symbolem UK,
- tereny infrastruktury społecznej oznaczone symbolami U,UST, ZP
- tereny komunikacji i urządzeń obsługi komunikacji KS, istniejące i projektowane drogi i ulice, parkingi, ciągi piesze.

4. OGÓLNE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY.

MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej. Zabudowa w formie kwartałów tworzy pierzeje wzdłuż głównych ciągów komunikacji. Zabudowa ta tworzy nieduże zespoły umożliwiające powstawanie wspólnot mieszkaniowych. Przyjęto wysokość zabudowy od trzech do pięciu kondygnacji w zależności od usytuowania kwartałów – im bliżej centrum tym zabudowa wyższa. Dopuszcza się lokalizację usług w paterach przy głównych ciągach komunikacyjnych. Wnętrza kwartałów przeznacza się na zieleni osiedlową z możliwością wprowadzenia miejsc postojowych.

MN – tereny zabudowy jednorodzinnej. Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca lokalizowana w wyznaczonych kwartałach – obszary ograniczone ulicami. Przyjęto wysokość zabudowy od dwóch do trzech kondygnacji w tym poddasze użytkowe. Możliwość łączenia działek na obrzeżach w celu lokalizowania działek rezydencjonalnych powyżej 2000 m². W obszarze działek dopuszcza się lokalizację garaży wolnostojących i zabudowy gospodarczej. Minimum 50% powierzchni działki należy zachować jako biologicznie czynną – ogrody, sady.

UK – tereny usług komercyjnych oraz innych nieuciążliwych usług i działalności produkcyjnej wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami dojazdowymi, parkingami, placami manewrowymi oraz zielenią urządzoną. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jako uzupełniającą do działalności podstawowej. Możliwość podziałów wtórnych wyznaczonych kwartałów. Zaleca się wprowadzenie minimum 25% powierzchni biologicznie czynnej na obrzeżach nieruchomości. Wysokość zabudowy do trzech kondygnacji – 9,0 m.

U – tereny usług centrotwórczych na wydzielonych działkach / handel, gastronomia, kultura, administracja, działalność finansowa itd./, wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury

technicznej, drogami dojazdowymi, parkingami, placami manewrowymi oraz zielenią urządzoną. Wysokość zabudowy do 12 m.

UST – tereny usług sportu i rekreacji oraz turystyki i wypoczynku wraz z zielenią oraz niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej, parkingami. Zabudowa zharmonizowana z krajobrazem o wysokości związanej z funkcją obiektu, nie więcej niż 12,0 m. Dopuszcza się inne funkcje uzupełniające jak gastronomia, handel detaliczny, hotele.

ZP – tereny zieleni parkowej wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej. Dopuszcza się lokalizację usług sportowo rekreacyjnych i małej gastronomii.

Drogi, ulice, parkingi, ciągi piesze, tereny komunikacji i urządzeń obsługi komunikacji KS – przyjęto kategorię dróg i ulic GP - główna ruchu przyśpieszonego, Z – zbiorcza, KL – lokalna, KD – dojazdowa. W granicach pasa drogowego dróg i ulic kategorii Z,L,D dopuszcza się lokalizację parkingów i zieleni wysokiej, chodników, ścieżek rowerowych.

5. KOMPOZYCJA URBANISTYCZNA.

Projektowany układ przestrzenny podporządkowany został głównej osi kompozycyjnej poprowadzonej od centrum handlowo-usługowego do terenów sportu i rekreacji. Oś ta stanowi ciąg pieszy z zielenią urządzoną przy którym zlokalizowano usługi. Centrum handlowe otoczone jest kwartałami zabudowy wielorodzinnej ukształtowanymi w taki sposób, aby podkreślić promienisty podział w obszarze wyznaczonym między projektowaną pętlą ulicy zbiorczej i przedłużeniem ulicy Henryka Głogowskiego. Siatka podziału na kwartały zabudowy odpowiada wielkości istniejących kwartałów na osiedlu Piastów Śląskich. Projektowane ulice są przedłużeniem istniejących ulic osiedlowych i wytyczonych w planach miejscowych. Kontynuacja wewnętrznego podziału wyprowadzona została na zewnątrz pętli tworząc dalsze kwartały zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług komercyjnych. Zabudowa ta uwzględnia również istniejące kanały infrastruktury technicznej. Od południa między projektowaną obwodnicą a projektowanymi terenami zabudowy mieszkaniowej zlokalizowano tereny zieleni parkowej z terenami usług sportu i rekreacji. Tereny te obejmują obszar o największym zróżnicowaniu hipsometrycznym. W rejonie wpięcia ulicy zbiorczej do obwodnicy zaprojektowano strefę usług komercyjnych. Od północy w psie między ulicą zbiorczą a terenami kolejowymi zaprojektowano usługi komercyjne. Zachodnia część opracowania wpisuje się w rozwiązania istniejące kontynuując formę zabudowy wielo- i jednorodzinnej oraz terenów zieleni parkowej. Wyznaczone dominanty architektoniczne zamykają osie widokowe projektowanych ulic. Dominanty jak i akcenty architektoniczne różnicują zabudowę i podkreślają wnętrza urbanistyczne. Projektowane ciągi pieszo-rowerowe przenikają teren koncepcji łącząc istniejące osiedle Piastów Salskich z zabudową Krzepowa oraz wyprowadzają ruch pieszy i rowerowy poza miasto, do Szczyglic i w stronę Wzgórza Jana z Głogowa (teren motocrossu).

6. SZCZEGÓŁOWE ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

1MW – /pow. 5650,6 m²/ kwartał zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, architektura współczesna, dachy płaskie, wysokość zabudowy 4-5 kondygnacji, obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rys nr 1

2MW – /pow. 11128,8 m²/ kwartał zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, architektura współczesna, dachy płaskie, wysokość zabudowy 4-5 kondygnacji, obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rys nr 1

3MW – /pow. 7210,0 m²/ kwartał zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, architektura współczesna, dachy płaskie, wysokość zabudowy 4-5 kondygnacji, obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rys nr 1,

4MW – /pow. 7177,2 m²/ kwartał zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, architektura współczesna, dachy płaskie, wysokość zabudowy 4-5 kondygnacji, obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rys nr 1, usługi w parterach

5MW – /pow. 8788,2 m2/ kwartał zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, architektura współczesna, dachy płaskie, wysokość zabudowy 4-5 kondygnacji, obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rys nr 1, usługi w parterach

6MW – /pow. 13 487,9 m2/ kwartał zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, architektura współczesna, dachy płaskie, wysokość zabudowy 4-5 kondygnacji, obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rys nr 1

7MW – /pow. 23 636,7 m2/ kwartał zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, architektura współczesna, dachy płaskie, wysokość zabudowy 4-5 kondygnacji, obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rys nr 1, dopuszcza się usługi w parterach

8MW – /pow. 20 023,9 m2/ kwartał zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, architektura współczesna, dachy płaskie, wysokość zabudowy 4-5 kondygnacji, obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rys nr 1, dopuszcza się usługi w parterach

9MW – /pow. 19 091,5 m2/ kwartał zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, architektura współczesna, dachy płaskie, wysokość zabudowy 4-5 kondygnacji, obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rys nr 1

10MW – /pow. 15 031,1 m2/ kwartał zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, architektura współczesna, dachy płaskie, wysokość zabudowy 4-5 kondygnacji, obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rys nr 1, usługi w parterach

11MW – /pow. 10 859,8 m2/ kwartał zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, architektura współczesna, dachy płaskie, wysokość zabudowy 4-5 kondygnacji, obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rys nr 1, usługi w parterach

12MW – /pow. 11 252,8 m2/ kwartał zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, architektura współczesna, dachy płaskie, wysokość zabudowy 4-5 kondygnacji, obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rys nr 1, usługi w parterach

13MW – /pow. 13 779,5 m2 kwartał zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, architektura współczesna, dachy płaskie, wysokość zabudowy 4-5 kondygnacji, obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rys nr 1, usługi w parterach

14MW – /pow. 15 026,5 m2/ kwartał zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, architektura współczesna, dachy płaskie, wysokość zabudowy 4-5 kondygnacji, obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rys nr 1

15MW – /pow. 28 853,9 m2 kwartał zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, architektura współczesna, dachy płaskie, wysokość zabudowy 4-5 kondygnacji, obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rys nr 1, dopuszcza się usługi w parterach

16MW – /pow. 9 849, 9 m2 kwartał zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, architektura współczesna, dachy płaskie, wysokość zabudowy 4-5 kondygnacji, obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rys nr 1, usługi w parterach

17MW – /pow. 7 058,1 m2 kwartał zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, architektura współczesna, dachy płaskie, wysokość zabudowy 4-5 kondygnacji, obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rys nr 1, usługi w parterach

18MW – /pow. 9 942,5 m2 kwartał zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, architektura współczesna, dachy płaskie, wysokość zabudowy 4-5 kondygnacji, obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rys nr 1

19MW – /pow. 17 128,7 m2 kwartał zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, architektura współczesna, dachy płaskie, wysokość zabudowy 4-5 kondygnacji, obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rys nr 1, usługi w parterach

20MW – /pow. 18 824,1 m²/ kwartał zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, architektura współczesna, dachy płaskie, wysokość zabudowy 4-5 kondygnacji, obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rys nr 1, usługi w parterach

21MW - /pow. 6 778, 8 m²/ kwartał zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, architektura współczesna, dachy płaskie, wysokość zabudowy 4-5 kondygnacji, obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rys nr 1, usługi w parterach

22MW - /pow. 10 997,6 m² kwartał zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, architektura współczesna, dachy płaskie, wysokość zabudowy 4-5 kondygnacji, obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rys nr 1, usługi w parterach

23MN – /pow. 8 293,4 m²/ kwartał zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, architektura współczesna, dachy spadziste symetryczne o kącie nachylenia połaci 35-45 stopni, dopuszcza się dachy płaskie w ramach jednolitej koncepcji zabudowy kwartału, wysokość 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe /2 kondygnacje dla dachów płaskich/ budynki gospodarcze i garaże o formie architektonicznej spójnej z budynkiem mieszkalnym, dopuszcza się garaże wbudowane w poziomie parteru

24MN – /pow. 15 195,2 m²/ j.w.

25MN – /pow. 15 588,4 m²/ j.w.

26MN – /pow. 33 440,6 m²/ j.w.

27MN – /pow. 32 075,1 m²/ j.w.,. dopuszcza się lokalizację usług

28MN – /pow. 27 916,7 m²/ kwartał zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, architektura współczesna, dachy spadziste symetryczne o kącie nachylenia połaci 35-45 stopni, dopuszcza się dachy płaskie w ramach jednolitej koncepcji zabudowy kwartału, wysokość 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe /2 kondygnacje dla dachów płaskich/ budynki gospodarcze i garaże o formie architektonicznej spójnej z budynkiem mieszkalnym, dopuszcza się garaże wbudowane w poziomie parteru

29MN – /pow. 17 969,2 m²/ j.w. dopuszcza się lokalizację usług

30MN – /pow. 35 164,4 m²/ kwartał zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, architektura współczesna, dachy spadziste symetryczne o kącie nachylenia połaci 35-45 stopni, dopuszcza się dachy płaskie w ramach jednolitej koncepcji zabudowy kwartału, wysokość 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe /2 kondygnacje dla dachów płaskich/ budynki gospodarcze i garaże o formie architektonicznej spójnej z budynkiem mieszkalnym, dopuszcza się garaże wbudowane w poziomie parteru

31MN – /pow. 5 823,2 m²/ j.w.

32MN – /pow. 11 565,4 m²/ j.w.

33MN – /pow. 19 407,1 m²/ j.w.

34MN – /pow. 27 626,4 m²/ j.w.

35MN – /pow. 10 978,8 m²/ j.w.

36UK – /pow. 30 258,7 m²/ architektura współczesna, dachy płaskie, max. wys, zabudowy 9 m, miejsca postojowe w granicach działki

37UK – /pow. 29 037,2 m²/ j.w.

38UK – /pow. 43 036,1 m²/ j.w.

39UK – /pow. 12 184,9 m2/ j.w. elewacje uprzywilejowane/frontowe/ od strony ulicy zbiorczej

40Uk – /pow. 25 720,7 m2/ j.w. elewacje uprzywilejowane/frontowe/ od strony ul. Henryka Głogowskiego

41UK – /pow. 54 778,5 m2/ j.w.

42UK – /pow. 33 329,0 m2/ j.w.

43UK – /pow. 35 542,9 m2/ j.w.

44UK – /pow. 45 989,1 m2/ j.w.

45UK – /pow. 64 362,1 m2/ j.w.

46U – /pow.37 501,6 m2/ usługi centrotwórcze ponadpodstawowe z zakresu handlu, gastronomii, kultury i administracji, architektura współczesna o wysokim poziomie estetyki i z użyciem nowoczesnych materiałów, maksymalna wysokość zabudowy 9 m, miejsca parkingowe w granicach działki i z wykorzystaniem ogólnodostępnych miejsc postojowych w pasach drogowych, teren wyposażony w elementy małej architektury

47KS – /pow. 18 440,1 m2/ teren obsługi komunikacji samochodowej, stacja paliw, max. Wysokość zabudowy 6 m, architektura nowoczesna, teren wyposażony w zieleni wysoka

48UST – /pow. 35 457,6 m2/ teren usług sportu i rekreacji oraz turystyki i wypoczynku wraz z zielenią oraz niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej, parkingami. Zabudowa zharmonizowana z krajobrazem o wysokości związanej z funkcją obiektu, nie więcej niż 12,0 m. Dopuszcza się inne funkcje uzupełniające jak gastronomia, handel detaliczny, hotele,

49ZP – /pow. 2 29 931,2 m2/ tereny spacerowe, zieleni urządzona parkowa wraz z terenami ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, lokalizacja obiektów małej architektury

50ZP – /pow. 66 543,6 m2/ tereny zieleni urządzonej z pasem zieleni osłonowej/izolacyjnej ,

51ZP – /pow. 14 178,9 m2/ tereny zieleni urządzonej - rekreacja osiedlowa, lokalizacja placu zabaw

52ZP – /pow. 8 701,2 m2/ j.w.

53ZP – /pow. 3 163,9 m2/ j.w.

Dla terenów komunikacji samochodowej przyjęto;

Droga GP – pas drogowy zg. z ustaleniami planu miejscowego

Ulice zbiorcze Z – szerokość w liniach rozgraniczających 50 m/H. Głogowskiego/ 40 m/pętla/

Ulice lokalne KL – szerokość w liniach rozgraniczających 20 m

Ulice dojazdowe KD – szerokość w liniach rozgraniczających 12 m

7. BILANS TERENÓW. -

OZNACZENIE TERENÓW	POWIERZCHNIA
MW	29,2 ha
MN	26,1 ha
UK, U, KS, UST	46,6 ha
ZP	32,3 ha
DROGI, CIĄGI PIESZE	57,8 ha
<i>RAZEM</i>	192 ha

8 . INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ.

Intensywność zabudowy wielorodzinnej dla 3 kondygnacji 0.79

Intensywność zabudowy wielorodzinnej dla 5 kondygnacji 1,3

Prognozowana liczba mieszkańców od 8800 do 13200.

Liczba działek zabudowy jednorodzinnej 236.

Średnia wielkość działki 1100 m².