

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO NR 1504**

- | | | | |
|-----------------|-----------|-----------------|---------|
| 1) NUMER TERENU | 01 | 2) POWIERZCHNIA | 1,12 ha |
| | 02 | | 0,87 ha |
| | 03 | | 0,53 ha |
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
MN1,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, ZABUDOWA USŁUGOWA
- a) funkcja adaptowana – adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową bliźniaczą oraz wielorodzinną.
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową;
- b) tereny znajdują się w zasięgu oddziaływania hałasu drogowego i szynowego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 5;
- c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) na terenie 02 MN1,U – przy ul. Inżynierskiej 111 znajduje się willa modernistyczna z wyznaczoną strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej, wpisana do rejestru zabytków, obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
- b) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II), obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3;
- c) na terenie 01 MN1,U i 02 MN1,U znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
- grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
 - i) willa modernistyczna przy ul. Inżynierskiej 111 – wpisana do rejestru zabytków,
 - ii) budynek mieszkalny, ul. Inżynierska 109,
 - grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - i) budynek mieszkalny, ul. Inżynierska 93,
 - ii) budynek mieszkalny, ul. Inżynierska 101,
 - iii) budynek mieszkalny, ul. Inżynierska 105.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy:
- dla zabudowy wolno stojącej – do 0,60,
 - dla zabudowy bliźniaczej (jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,90;
- b) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
- wysokość zabudowy – do 10,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - szerokość elewacji frontowej budynku:
 - i) dla zabudowy wolno stojącej – do 15,0 m,
 - ii) dla zabudowy bliźniaczej – do 10,0 m;
- c) rodzaj dachu – płaski;
- d) materiały elewacyjne – tradycyjne o wysokich walorach estetycznych i jakościowych, takie jak: tynk, cegła, drewno, kamień, metal, szkło;
- e) kolorystyka elewacji – kolory jasne, pastelowe; odcienie bieli, beżu, popielu lub kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów;
- f) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy:

- i) dla terenu 01 MN1,U – wg rysunku planu – 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 14 KD-G / KD-GP, 5,0 m od linii rozgraniczających ul. Inżynierskiej, 5,0 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo – jezdnego 21 KD-X,
 - ii) dla terenu 02 MN1,U – wg rysunku planu – zmienna od 10,0 m do 12,0 m od linii rozgraniczających drogi 14 KD-G / KD-GP, 5,0 m od linii rozgraniczających ul. Inżynierskiej, 3,0 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo – jezdnego 21 KD-X,
 - iii) dla terenu 03 MN1,U – wg rysunku planu – zmienna od 12,5 m do 14,5 m od linii rozgraniczających drogi 14 KD-G / KD-GP, 5,0 m od linii rozgraniczających ul. Inżynierskiej, zmienna od 5,0 m do 12,0 m od linii rozgraniczających terenu 09 ZP,
- obowiązujące linie zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej – wg rysunku planu – 5,0 m od linii rozgraniczających ul. Inżynierskiej,
 - nieprzekraczalne tylne linie zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej – wg rysunku planu – 20,0 m od linii rozgraniczających ul. Inżynierskiej;
- g) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy wolno stojącej – do 0,30 pow. działki budowlanej, ale nie więcej niż 250 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej – do 0,30 pow. działki budowlanej, ale nie więcej niż 150 m²;
 - h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% pow. działki budowlanej;
 - i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - j) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
 - k) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) minimalna powierzchnia i minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 900 m² i 20,0 m;
 - b) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych mniejszych, istniejących w momencie wejścia w życie planu lub powstałych wskutek wydziełów przewidzianych ustaleniami planu, lecz nie mniejszych niż 300 m².
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) część terenu, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszar potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznyymi – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd od ul. Inżynierskiej (poza granicą opracowania), oraz ciągu pieszo – jezdnego 21 KD-X;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.