

3. KARTA TERENÓW O NUMERACH 04-05

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1510

1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr 04 – 1,07 ha;
- b) teren nr 05 – 1,70 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

- a) MN2, MW1, MP – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNOSTOJĄCA LUB BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH DO 4 MIESZKAŃ, ZABUDOWA JEDNORODZINNA Z POKOJAMI GOŚCINNymi;
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych lub usługowo-mieszkalnych w strefach dopuszczalnej lokalizacji usług wskazanych na rysunku planu;
- c) funkcja adaptowana – istniejąca zabudowa wielorodzinna;
- d) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- b) na częściach terenów, wzdłuż ul. Przebendowskich występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (LDWN 64 dB) – obowiązują ustalenia § 8 ust. 1 pkt 4;
- c) zachować przyuliczne zadrzewienia.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

- a) tereny położone są w strefie „E” ochrony ekspozycji zespołów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1;
- b) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy zespołu willowo-letniskowego Orłowa, z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień, obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4;
- c) na terenie 05 MN2, MW1, MP znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr 891 z dnia 21.10.1983 r.; w rejestrze zabytków województwa pomorskiego Nr 1037) – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 2 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 5 i 6:
 - pensjonat „Gryf” wraz z działką, ul. Przemysława 6;
- d) na terenie 05 MN2, MW1, MP znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 5 i 6 – grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - budynek mieszkalny, ul. Perkuna 7,
 - budynek mieszkalny, ul. Perkuna 11,
 - budynek mieszkalny, ul. Perkuna 13,
 - pensjonat, ul. Przemysława 4.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 0,9, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,5,
 - dla pozostałej zabudowy – do 1,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,6;
- b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - dla budynków o dachach płaskich wysokość w § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - i) do 10 m z poniższym zastrzeżeniem,
 - ii) liczba kondygnacji – do 2 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle; dopuszcza się 3 kondygnację i wysokość do 11 m pod warunkiem realizacji tej kondygnacji na maks. 70 % powierzchni rzutu drugiej kondygnacji (wprowadzenie trzeciej kondygnacji wymaga zastosowania rozwiązań architektonicznych akcentujących jej wycofanie w stosunku do pozostałej części budynku przynajmniej od strony dróg publicznych),

- dla budynków o dachach stromych wysokość w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

- i) do 11 m,
- ii) liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle, w tym jedna kondygnacja w poddaszu,

- elementy budynku, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 0,5 m,

- poziom terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 0,5 m nad poziomem naturalnego terenu,

- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna; wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziom terenu podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP;

c) rodzaj dachu – płaski lub stromy o nachyleniu połaci $30^\circ - 40^\circ$;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

e) powierzchnia zabudowy – do 0,3 powierzchni działki budowlanej;

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% powierzchni działki budowlanej;

g) materiały elewacyjne – tradycyjne – tynk jako materiał dominujący, cegła, drewno;

h) kolorystyka elewacji – kolory wynikające z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, dla tynków – kolory jasne, pastelowe – odcienie bieli, kremowe, szarości; cegła w odcieniach czerwieni;

i) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;

j) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;

k) pozostałe zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono w § 7 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy wolnostojącej – 800 m²,

- dla zabudowy bliźniaczej – 600 m²;

b) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż wyżej określone, istniejących w momencie wejścia w życie planu (dotyczy to również działek istniejących, których powierzchnia ulegnie zmianie wskutek regulacji przebiegu linii rozgraniczających dróg);

c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy wolnostojącej – 18 m,

- dla zabudowy bliźniaczej – 12 m;

d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję $\pm 10^\circ$;

e) ustala się ochronę granic historycznych podziałów parcelacyjnych oznaczonych na rysunku planu – obowiązują zasady zawarte w § 5 ust. 1 pkt 4 lit. d.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

a) dojazd:

- do terenu 04 MN2, MW1, MP od dróg: 11 KD-D 1/2 – ul. Przemysława, 12 KD-D 1/2 – ul. Króla Jana III oraz ulic: Mestwina i Przebendowskich położonych poza obszarem objętym planem,

- do terenu 05 MN2,MW1,MP od dróg: 11 KD-D 1/2 – ul. Przemysława, 12 KD-D 1/2 – ul. Popiela oraz ulic: Perkuna i Przebendowskich położonych poza obszarem objętym planem;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3-5;

c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.