

6. KARTA TERENÓW O NUMERACH 08-11 DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1909

1) POWIERZCHNIA

- a) teren nr **08** – 0,95 ha;
- b) teren nr **09** – 0,72 ha;
- c) teren nr **10** – 1,09 ha;
- d) teren nr **11** – 0,36 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN3 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) tereny położone są w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1;
- b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- c) na terenach 09 MN3 i 10 MN3 ustala się obowiązek zachowania wskazanych na rysunku planu drzew; ustala się obowiązek zapewnienia właściwych warunków dalszego wzrostu, w szczególności w otoczeniu drzew, w promieniu co najmniej 5 m od pni nakazuje pozostawić teren na obecnym poziomie, a w zasięgu korony wyklucza realizację zabudowy oraz nakazuje zachowanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 0,8, 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 zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i skrajnego segmentu w zabudowie jednorodzinnej szeregowej i grupowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 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 0,6,
- dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej i grupowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 1,2, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 0,8;

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – do 7,5 m,
- elementy budynku, które zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, mogą przekraczać podaną powyżej wysokość o nie więcej niż 1,5 m,
- poziom terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie powinien być położony wyżej niż 1 m nad poziomem naturalnego terenu, dopuszcza się dalsze podwyższenie poziomu terenu przy wejściu znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku pod warunkiem, że suma podwyższenia (powyżej 1 m) i wysokości budynku w rozumieniu § 6 ww. rozporządzenia nie przekroczy 7,5 m,
- liczba kondygnacji – do 2 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,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna,
- szerokość elewacji:
 - i) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 13 m,
 - ii) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej – do 9 m,
 - iii) szerokość ciągu budynków w zabudowie jednorodzinnej szeregowej – do 36 m;

c) rodzaj dachu:

- dach stromy o kącie nachylenia wynoszącym 30° - 45°,
- dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków oraz na budynkach parterowych (garażach, budynkach gospodarczych), których powierzchnia rzutu nie przekracza 25 m²,

- dopuszcza się lukarny, pod warunkiem, że łączna powierzchnia ich rzutów nie przekroczy 20% powierzchni rzutu połaci dachu, na której są usytuowane; nachylenie połaci wszystkich lukarn na budynku powinno być jednakowe;
 - d) kolorystyka obiektów budowlanych:
 - kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, beżu, szarości lub wynikająca z zastosowania tradycyjnych materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła, drewno,
 - pokrycie dachu stromeego w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - dla terenu 08 MN3 – 5 m od linii rozgraniczających drogi 52 KD-D 1/2;
 - dla terenu 09 MN3 – 5 m od linii rozgraniczających drogi 52 KD-D 1/2,
 - dla terenu 10 MN3 – 5 m od linii rozgraniczających dróg: 50 KD-D 1/2, 52 KD-D 1/2;
 - dla terenu 11 MN3 – zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 0,25 powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i skrajnego segmentu w zabudowie jednorodzinnej szeregowej i grupowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,3 powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej i grupowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – do 0,4 powierzchni działki budowlanej;
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
 - h) 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 zabudowy wzniesionej przed uchwaleniem planu z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - i) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego na jednej działce budowlanej.
- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- a) minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m² i 20 m,
 - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i skrajnego segmentu w zabudowie jednorodzinnej szeregowej i grupowej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – 350 m² i 11 m,
 - dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej i grupowej (gdy dwie ściany przylegają do budynków na działkach sąsiednich lub do granic działek) – 250 m² i 8 m;
 - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla terenu 10 MN3 – prostopadle lub równolegle w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się tolerancję +/- 10°;
 - na terenie 09 MN3 – dopuszcza się prowadzenie granic w dostosowaniu do zrealizowanego lub planowanego zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania zasad ładu przestrzennego,
 - dla terenu 11 MN3 – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd:
 - do terenu 08 MN3 od dróg: 52 KD-D 1/2 i 62 KD-W;
 - do terenu 09 MN3 od drogi 52 KD-D 1/2,
 - do terenu 10 MN3 od dróg: 50 KD-D 1/2, 52 KD-D 1/2,
 - do terenu 11 MN3 od ul. Owocowej (poza obszarem objętym planem);
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5, 6, 7 i 8;
 - c) na terenach 08 MN3 – 10 MN3 występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują przepisy oraz zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. b;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) INNE ZAPISY – nie ustala się.