

**KARTA TERENÓW O NUMERACH 037 – 038
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0304**

1) POWIERZCHNIA

a) teren nr **037** – 0,50 ha

b) teren nr **038** – 0,25 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

**MN2,MW1,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA LUB
BLIŹNIACZA, ZABUDOWA WIELORODZINNA W BUDYNKACH ZAWIERAJĄCYCH
DO 4 MIESZKAŃ, ZABUDOWA USŁUGOWA**

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;

b) na części terenów od strony ulic: E. Kwiatkowskiego, 070 KD-Z 2/2 – ul. Adm. J. Unruga oraz 076 KD-D 1/2 (KD-L 1/2) – ul. Frezerów występuje oddziaływanie hałasu

komunikacyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;

c) na terenie 037 MN2,MW1,U ustala się obszar wyłączony z zabudowy oznaczony na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni, na terenie wyłączonym z zabudowy dopuszcza się obiekty małej architektury służące zapewnieniu stabilności skarp;

d) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy:

– dla zabudowy jednorodzinnej – do 0,70,

– dla zabudowy wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej – do 0,75;

b) dopuszczalne gabaryty budynków:

– wysokość zabudowy – do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,

– rodzaj dachu – płaski lub stromy o kącie nachylenia połaci 25° - 45°;

c) linie zabudowy:

– nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

d) powierzchnia zabudowy:

– dla zabudowy jednorodzinnej – do 0,30 powierzchni działki budowlanej,

– dla zabudowy wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej – do 0,35 powierzchni działki budowlanej;

e) powierzchnia biologicznie czynna:

– dla zabudowy mieszkaniowej min. 40% powierzchni działki budowlanej,

– dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej min. 30% powierzchni działki budowlanej;

f) 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;

g) nie dopuszcza się realizacji więcej niż jednego domu jednorodzinnego lub jednego budynku wielorodzinnego zawierającego do 4 mieszkań na jednej działce budowlanej;

h) na terenach zabudowy wielorodzinnej należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne, zieleń i elementy małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym tereny zabaw dla 25 dzieci, wg wskaźnika 2,0 m²/10,0 m² powierzchni użytkowej mieszkań;

i) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej:

– dla zabudowy jednorodzinnej i usługowej – 450 m²; dopuszcza się realizację zabudowy bliźniaczej na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu (w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu), których powierzchnia wynosi min. 280 m²,

– dla zabudowy wielorodzinnej – 225 m²/mieszkanie.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) część terenów 037 MN2,MW1,U i 038 MN2,MW1,U, oznaczona na rysunku planu, stanowi obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;

b) na części terenu 037 MN2,MW1,U występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 110 kV – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 5.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ

a) dojazd od ulic:

– do terenu 037 MN2,MW1,U – 071 KD-L 1/2 – ul. Jantarowa, 074 KD-D 1/2

– ul. Jantarowa oraz ulicy wewnętrznej 110 KDW,

– do terenu 038 MN2,MW1,U – 076 KD-D 1/2 (KD-L 1/2) – ul. Frezerów, 077 KD-D 1/2

– ul. Rymarska oraz ciągu pieszo-jezdnego 099 KD-X – ul. Szewska;

b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4;

c) przez teren 038 MN2,MW1,U przebiega gazociąg średniego ciśnienia do przełożenia w linii rozgraniczającej ulicy 076 KD-D 1/2 (KD-L 1/2) – ul. Frezerów;

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

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.