

1. Cel inwestycji

Maksymalne wykorzystanie działek pod zabudowę mieszkaniową, ilość PUM oraz jednostek sprzedażowych wraz z analizą działki pod Specustawę Mieszkaniową (Lex Deweloper).

2. Wytyczne z MPZP:

Działki objęte opracowaniem znajdują się w terenie **6P, U/2; 2MN, U/13** Miejskowego Planu Zagospodarowania przestrzennego.

3. Zapisy ogólne.

§ 1. ust. 6 W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak potrzeby określania takich zasad;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów oraz krajobrazów priorytetowych;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;
- 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;

§ 4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) **wysokość** obiektów budowlanych, innych niż budynki, **maksymalnie 15 m**, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) wysokość, o której mowa w pkt 1, nie dotyczy budowli nieprzekrytych dachem, dla których nie może być większa niż 20 m;
- 3) zakazuje się lokalizowania blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 4) dopuszcza się lukarny przekryte dachem dwuspadowym lub dachem płaskim o wysokości nieprzekraczającej wysokości kalenicy głównej.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu emisji substancji (wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi) oraz emisji energii (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, substancje złowne, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) część obszaru objętego planem w granicach wskazanych na rysunku planu znajduje się w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- 4) część obszaru objętego planem w granicach wskazanych na rysunku planu znajduje się w granicach obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego - scenariusz całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych;

§ 8. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) **minimalna powierzchnia działek** uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 100 m² dla zabudowy usługowej,
 - c) 2 m² dla uzbrojenia terenu;
- 2) **minimalna szerokość frontu działek** uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) 5 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 10 m dla zabudowy usługowej,
 - c) 1 m dla uzbrojenia terenu;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego - w przedziale pomiędzy 10 stopni a 100 stopni.

§ 9. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

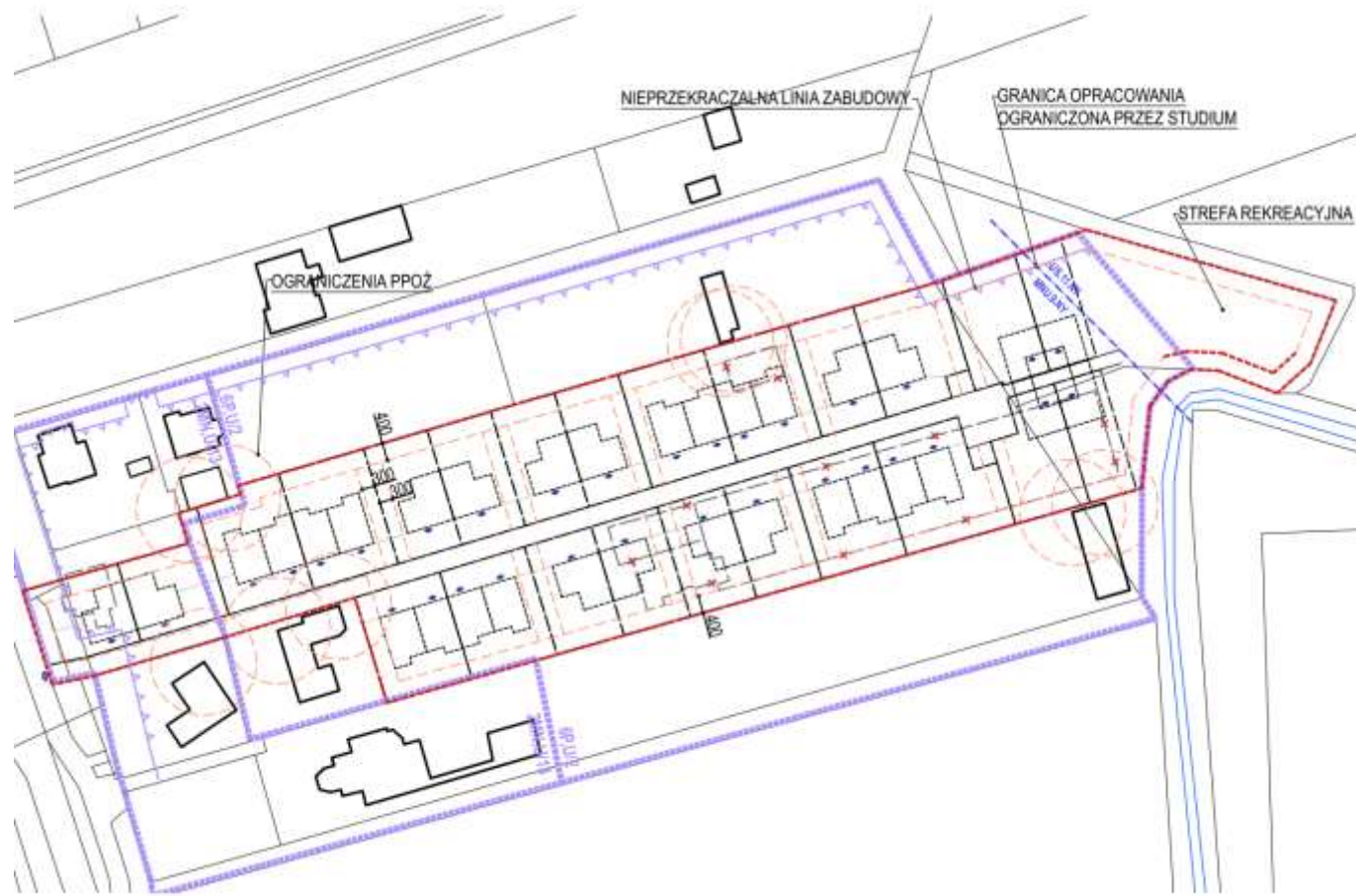
(...5) obowiązuje minimalna ilość miejsc do parkowania pojazdów, towarzysząca poszczególnym przeznaczeniom terenu, zgodnie z następującymi wskaźnikami:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
- b) dla zabudowy usługowej - 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej,
- c) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów - 4 miejsca postojowe na 10 stanowisk pracy;
- 6) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 5, należy sytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 7) obowiązuje wyznaczenie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty budowlane z nią związane na wszystkich terenach, pod warunkiem zgodności z ustaleniami szczegółowymi planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) sieci infrastruktury technicznej obowiązują jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów sieci, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania nadziemnego;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje zaopatrzenie z sieci wodociągowej;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje:
 - a) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) do czasu realizacji sieci sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do tymczasowych szczelnych zbiorników bezodpornych, pod warunkiem zapewnienia ich okresowego odbioru i oczyszczania w oczyszczalni ścieków;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych obowiązuje:
 - a) odprowadzenie wód opadowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych z dachów i tarasów budynków w celu ich gospodarczego wykorzystania i dalszej infiltracji do gruntu w obrębie działki,
- (...6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) budowa dystrybucyjnej sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązuje:
 - a) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej i lokalnych źródeł ciepła,
 - b) wymóg stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, lub urządzeń do niskoemisyjnych technologii spalania;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, a także z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW,
 - b) budowa stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe,
 - c) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 9) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

ANALIZA GRAFICZNA



- LEGENDA**
- GRANICA DZIAŁEK + ZAKRES OPRACOWANIA
 - PROPOZYCJA ZABUDOWY
 - ✗ WYBURZENIA/ROZBIÓRKI
 - OGRANICZENIA W ZABUDOWIE
 - PROJEKTOWANE TERENY UTWARZONE

WYTYCZNE WG AKTUALNEGO MPZP, UCHWAŁA XLVI/678/17 Z DN. 19.12.17r. - 2MN,U/13	
✓	PRZEZNACZENIE PODSTAW. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
✓	WSKAŹNIK POW. ZABUDOWY 40%
✓	WSKAŹNIK INTENSYW. ZAB. MIN. 0,01 - MAX. 1,2
✓	WSKAŹNIK POW. BIOL. CZYN. MIN. 30%
✓	NLZ 8m od 1KDZ/1
✓	WYSOKOŚĆ ZABUDOWY MIN. 6M - MAX. 15m
✓	IŁOŚĆ KONDYGNACJI -
✗	DACHY dachy spadziste o kącie nachylenia 30-45°
✓	PARKING 1MP na 1 lokal mieszkalny

USTALENIA WG STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSP. PRZESTRZENNEGO GMINY NYSZA, UCHWAŁA VI/67/19 Z DN 27.02.19r. - MNU.9.NY	
✓	PRZEZNACZENIE PODSTAW. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
✓	WSKAŹNIK POW. ZABUDOWY MAX. 65%
✓	WSKAŹNIK INTENSYW. ZAB. MIN. 0,01 - MAX. 1,0
✓	WSKAŹNIK POW. BIOL. CZYN. MIN. 25%
✓	NLZ 8,0m od 1KDZ/1 i 4m od KDWI
✓	WYSOKOŚĆ ZABUDOWY MAX. 12m
✓	IŁOŚĆ KONDYGNACJI MAX. 3K
✗	DACHY szaliste wśród zabudowy historycznej lub regionalnej; poza terenem zabudowanym - dachowate dachy płaskie
✓	PARKING 1,5 MP na 1 lokal mieszkalny

USTALENIA WG AKTUALNEGO MPZP, UCHWAŁA XLVI/678/17 Z DN. 19.12.17r. - 6P,U/2	
✗	PRZEZNACZENIE PODSTAW. Zbudowa produkcyjna, składy, magazyny itp.
✓	WSKAŹNIK POW. ZABUDOWY 60%
✓	WSKAŹNIK INTENSYW. ZAB. MIN. 0,01 - MAX. 1,8
✓	WSKAŹNIK POW. BIOL. CZYN. MIN. 10%
✓	NLZ 8m od 1KDZ/1
✓	WYSOKOŚĆ ZABUDOWY MAX. 10m
✓	IŁOŚĆ KONDYGNACJI -
✓	DACHY dachy płaskie o kącie nachylenia do 12°, dachy dachowate o kącie nachylenia 30-45°
✓	PARKING -

USTALENIA WG STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSP. PRZESTRZENNEGO GMINY NYSZA, UCHWAŁA VI/67/19 Z DN 27.02.19r. - US.11.NY	
✓	PRZEZNACZENIE PODSTAW. Usługi sportu i rekreacji, dopuszcza się usługi turystyczne i rozrywkę
✓	WSKAŹNIK POW. ZABUDOWY -
✓	WSKAŹNIK INTENSYW. ZAB. MIN. 0,01 - MAX. 2,0
✓	WSKAŹNIK POW. BIOL. CZYN. MIN. 30%
✓	NLZ -
✓	WYSOKOŚĆ ZABUDOWY MAX. 20m dla bud. sportu itp., 9m w innych przypadkach
✓	IŁOŚĆ KONDYGNACJI -
✓	DACHY -
✓	PARKING -

5. Zapisy szczegółowe.

Dla terenu MN, U/13:

Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa
 Przeznaczenie uzupełniające- usługi sportu i rekreacji, usługi turystyczne, zabudowa produkcyjna, składy i magazyny, zieleń, ciągi piesze i rowerowe, urządzenia infrastruktury technicznej;
 Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - pow. zabudowy: max. 40% powierzchni działki budowlanej
 - intensywność zabudowy: min. 0,01, max. 1,2
 - pow. biol. czynnej min. 30% powierzchni działki budowlanej
 Kształtowanie zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
 • mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - 11 m,
 • gospodarczych i garaży - 5 m,
 - minimalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, mieszkalnych jednorodzinnych – 6 m,
 - geometria dachu - dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,
 - dla budynków niespełniających co najmniej jednego z ustaleń, o których mowa w lit. c-h, dopuszcza się wyłączenie remont, przebudowę, montaż i rozbiórkę;
 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów: 2MN,U/5, 2MN,U/6, 2MN,U/7 i 2MN,U/13 dopuszcza się dodatkowo od terenu 1KDZ/1;

Dla terenu 6P,U/2:

Przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna, składy i magazyny, zabudowa usługowa,
 Przeznaczenie uzupełniające – zieleń, ciągi piesze i rowerowe, urządzenia infrastruktury technicznej;
 Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - pow. zabudowy: max. 60% powierzchni działki budowlanej
 - intensywność zabudowy: min. 0,01, max. 1,8
 - pow. biol. czynnej min. 10% powierzchni działki budowlanej
 Kształtowanie zabudowy:
 - zasady kształtowania ładunku przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - 12 m,
 - geometria dachu:
 • dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni,
 • dachy dwu i czterospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;
 - obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu;

6. Możliwości projektowo-realizacyjne

Zgodnie z MPZP możliwości projektowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej na części terenu opracowania- przeznaczenie podstawowe i usługi sportu i rekreacji, usługi turystyczne, zabudowa produkcyjna, składy i magazyny, zieleń, ciągi piesze i rowerowe, urządzenia infrastruktury technicznej- przeznaczenie uzupełniające.

Dla działek nr 14/2, 14/1, 218, 13/9, 15/2, 15/1 możliwości zabudowy nie mają większych ograniczeń w zabudowie patrząc pod kątem przygotowania projektu pod Specustawę Mieszkaniową (Lex Deweloper). Jako wyjściowe pod założenia projektowe traktowane były zapisy aktualnie obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego oraz ustalenia ze Studium Uwarunkowań i Kierunków (analizowane były również zapisy MPZP dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach sąsiednich).

Chcąc uzyskać maksymalne możliwości zabudowy działki proponuje się scalenie i nowy podział działek. Zaproponowane rozwiązanie w analizie graficznej jest w naszej ocenie atrakcyjne pod względem użytkowym, funkcjonalnym i estetycznym (ukazuje koncepcję wstępną).

Możliwości:

- ok. 20 budynków w zabudowie bliźniaczej i 4 w zabudowie atrialnej
- ok. PUM dla całego osiedla= 4040,70m2

7. Możliwości przyłączenia do sieci:

- Sieć wodociągowa –w drodze na dz. nr 20, 31, 14/2
- Sieć kanalizacyjna sanitarna –w drodze na dz. nr 14/2, 44/11, 31
- Sieć energetyczna- w drodze na dz. nr 20 oraz linie energetyczne zlokalizowane od południa i zachodu
- Sieć gazowa – w drodze na dz. nr 20, 44/11

8. Uwagi końcowe

Analizy dokonano na podstawie wytycznych z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań oraz analiz projektowych zapisów MPZP na terenach sąsiednich. Jako dane wyjściowe do obliczeń posłużyły informacje o wielkości działki pochodzące z portalu informacji przestrzennej gminy. Analiza bazuje na obowiązujących przepisach: Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – w sierpniu 2024 roku planowana jest nowelizacja Rozporządzenia, zmieniająca m.in. odległości od granic oraz inne uwarunkowania dotyczące projektowania zabudowy jednorodzinnej. Docelowa analiza liczbowo, wytyczne projektowe oraz koncepcja może odbiegać od przedstawionego opracowania. Powyższe opracowanie ma za zadanie zobrazowanie możliwości zabudowy działek.



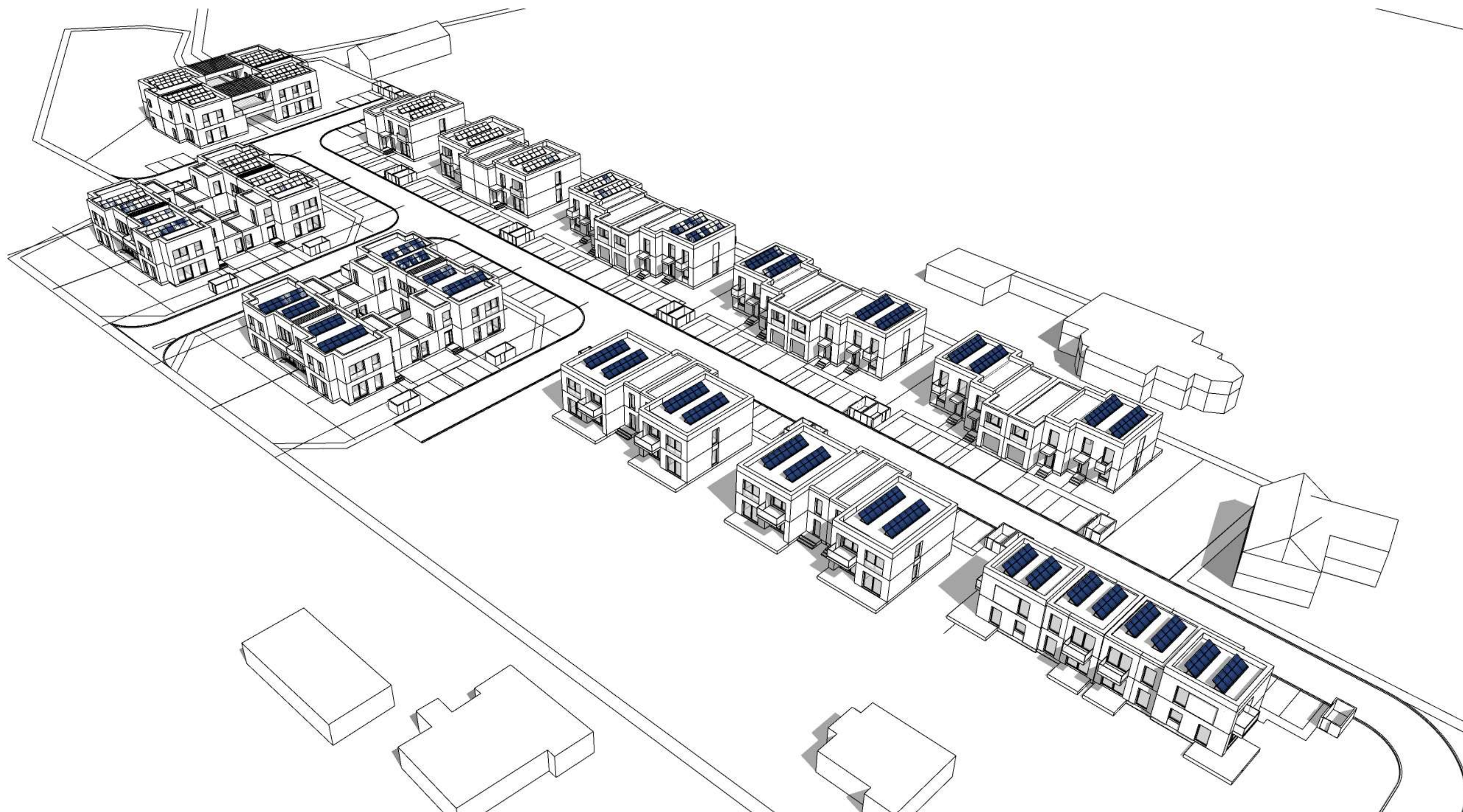
ORIENTACYJNY PODZIAŁ DZIAŁEK- PRZEPISY

Działka drogowa- deptak	b/w (~6m szer)
Zabudowa wolnostojąca	Min. 600m ²
Zabudowa bliźniacza	Min. 400m ²
Zabudowa szeregowa	Min. 300m ²
Zabudowa atrialna	Min. 300m ²



Powierzchnia działek	
14/2 – fragment	218m ²
14/1	662m ²
14/6	5640m ²
13/9- fragment	3780m ²
15/2	629m ²
15/1	2100m ²
17/1	4260m ²
W sumie:	17 289m²

STRUKTURA OSIEDLA		
Szacunkowa ilość budynków z zabudowie bliźniaczej- A,B	20	12 BUDYNKÓW TYPU A 8 BUDYNKÓW TYPU B
Szacunkowa ilość budynków z zabudowie atrialnej- C		4 BUDYNKI
Ilość miejsc postojowych	Min. 1,5mp/ lokal mieszkalny	SPEŁNIONO – ŁĄCZNIE 66 MIEJSC POSTOJOWYCH
W.I.Z	0,1-1,0	SPEŁNIONO
Pow. Biologicznie czynna		
Pow. drogi		1412,4 m2
Szacunkowy PUM budynków bliźniaczych A		1778,4 m2
Szacunkowy PUM budynków bliźniaczych B		2396,16 m2
Szacunkowy PUM budynków atrialnych		315,12 m2
-10%		448,96 m2
Szacunkowy PUM dla osiedla		Σ= 4040,7 m2



INSPIRACJE



źródło: Clock House Gardens, UK / Stockwool



źródło: Osiedle Robyg, Jagodno, Wrocław / Major Architekci



źródło: Housing near Kelleris Hegn, Dania / Sweco.dk

