





### 1. Cel inwestycji

Maksymalne wykorzystanie działek pod zabudowę mieszkaniową, ilość PUM oraz jednostek sprzedażowych.

### 2. Wytyczne z MPZP:

Działki objęte opracowaniem znajdują się w terenie 5.1MN Miejsowego Planu Zagospodarowania przestrzennego.

### 3. Zapisy ogólne.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem:

- stworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- rozbudowy układu komunikacyjnego oraz systemów infrastruktury technicznej;

2) w zakresie przeznaczenia terenów:

a) zakaz:

- lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>,
- lokalizacji usług uciążliwych, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3.3MN/U, 6.2MN/U,
- lokalizacji usług w zakresie obsługi komunikacji samochodowej takich jak: warsztaty samochodowe, stacje obsługi samochodów oraz myjnie pojazdów samochodowych, z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.3MN/U,
- powierzchniowego składowania i magazynowania materiałów i substancji,

b) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwości lokalizacji:

- zieleni,
- obiektów małej architektury,
- urządzeń rekreacyjnych,
- miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów;

3) w zakresie lokalizacji zabudowy:

- nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z wyłączeniem infrastruktury technicznej,
- zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
- zakaz realizacji wolnostojących budynków innych niż zabudowa frontowa oraz infrastruktura techniczna w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii zabudowy wyznaczonych od strony przestrzeni publicznej,
- dopuszczenie traktowania linii zabudowy obowiązującej jako wyłącznej linii zabudowy nieprzekraczalnej w przypadku budynków gospodarczych i garaży,
- zakaz lokalizacji ścian bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z przestrzenią publiczną, z wyłączeniem infrastruktury technicznej

6) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów:

a) dopuszczenie stosowania materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: betonu architektonicznego, ceramiki budowlanej, drewna, kamienia naturalnego, metalu, tynku, szkła,

b) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:

- naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, metal, drewno, szkło,

- dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu w zakresie podanego w tabeli:

System i edycja	Zawartość czerni (dwie pierwsze cyfry)	Poziom chromatyczności (dwie kolejne cyfry)	Symbol koloru (po myślniku)	Gammy barw
NCS S	maks. 40	maks. 15	od G30Y do G90Y,	neutralne, biele, szarości,
	45 lub 50	maks. 10	Y,	ugry, przelamane róże,
	maks. 55	maks. 10	od Y10R do Y80R	oliwkowe zielenie
			pełny zakres	neutralne, biele, szarości, grafity

c) dopuszczenie stosowania wyłącznie jednego koloru zewnętrznej stolarki i jednego koloru zewnętrznej ślusarki

d) nakaz stosowania dla zewnętrznej stolarki i zewnętrznej ślusarki naturalnej kolorystyki drewna i metalu lub kolorystyki spośród barw: beżowej, odpowiadającej w systemie RAL barwom 1000-1002, 1013- 1015, 1019 i 1020, ciemnoczerwonej – 3005-3009, ciemnogranatowej – 5001, 5003, 5004, 5008, 5011 i 5013, zielonej w odcieniach oliwkowych, pistacjowych i ciemnych – 6003, 6005-6009, 6011- 6015 i 6019-6021, szarej – 7000-7047, brązowej – 8000-8028, białej – 9001-9003 i 9010, 9012-9014, 9016, 9018,

e) dla dachów zabudowy frontowej innych niż dachy płaskie – nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w postaci:

- blachy dachowej w kolorze ceglonym, brązowym, szarym, grafitowym lub naturalnym,
- dachówki w kolorze ceglonym, brązowym, szarym lub grafitowym,
- szkła,

f) dla dachów zabudowy niewymienionej w lit. d z dachami innymi niż płaskie dodatkowo dopuszcza się stosowania pokrycia w postaci gontu bitumicznego w kolorze ceglonym, brązowym, szarym, grafitowym,

g) dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w lit. a, b, c w przypadku akcentów lub detali architektonicznych o powierzchni mniejszej niż 5% elewacji;

7) w zakresie lokalizacji obiektów i urządzeń technicznych:

a) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków takich jak: klimatyzatory, anteny, przewody kominowe, za wyjątkiem instalacji służących iluminacji budynków,

(...)

5) w zakresie ochrony powietrza:

a) nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła bezemisyjnych lub o niewielkiej intensywności emisji, spełniających wymagania standardów jakości powietrza,

b) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW oraz elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;

§ 13. 1. Ustala się liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dotyczącą nowo projektowanych budynków lub ich części:

1) dla samochodów osobowych – minimum:

a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych - 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,

b) dla usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce parkingowe na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

(...)

2) dla rowerów - minimum:

(...)

b) dla pozostałych usług - 5 stanowisk na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

## ANALIZA GRAFICZNA



## LEGENDA

- GRANICA DZIAŁKI - ZAKRES OPRACOWANIA
- PROJEKTOWANA ZIELEŃ
- PROJEKTOWANE TERENY UTWARDZONE
- PROPOZYCJA ZABUDOWY
- 2K+P ILOŚĆ KONDYGNACJI
- MIEJSCA POSTOJOWE

DZ. NR 2170/21, 4227/7		Pd= 752m <sup>2</sup> (pow. po scaleniu)
PZ		ok 245m <sup>2</sup> (max 263 m <sup>2</sup> )
	budynek mieszkalny	ok. 200m <sup>2</sup>
	budynki garażowe	ok. 45m <sup>2</sup> (max 50m <sup>2</sup> )
PUM		ok 380m <sup>2</sup>
MIEJSCA POSTOJOWE		2MP (1MP na 1 mieszkanie)
ILOŚĆ MIESZKAŃ		2

DZ. NR 2170/22		Pd= 676m <sup>2</sup>
PZ		ok 190m <sup>2</sup> (max 236m <sup>2</sup> )
	budynek mieszkalny	ok. 145m <sup>2</sup>
	budynki garażowe	ok. 45m <sup>2</sup> (max 50m <sup>2</sup> )
PUM		ok 280m <sup>2</sup>
MIEJSCA POSTOJOWE		2MP (1MP na 1 mieszkanie)
ILOŚĆ MIESZKAŃ		2

## 5. Zapisy szczegółowe.

Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna  
 Przeznaczenie uzupełniające- usługi lokalne, infrastruktura techniczna.  
 Linia zabudowy – 4 m od działki 5.1KDW (dz. nr 2170/19)

## Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- wskaźnik pow. zabudowy: max. 35%
- intensywność zabudowy: min. 0,1, max. 0,7
- wskaźnik pow. biol. czynnej min. 40%

## Kształtowanie zabudowy:

- **powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego lub garażowego: maksimum 50 m<sup>2</sup>**
- geometria dachów budynków mieszkalnych i usługowych:
  - dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci w przedziale od 30° do 45°
  - dachy budynków gospodarczych i garażowych: jedno, dwu i wielospadowe o nachyleniu połaci do 45° oraz dachy płaskie
- **wysokość zabudowy:**
  - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych o dachach spadzistych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej: **maksimum 9,0 m**
  - dla budynków gospodarczych i garażowych o dachach spadzistych o nachyleniu **ponad 30°: maksimum 5,5 m,**
  - dla budynków gospodarczych i garażowych o dachach płaskich i spadzistych o nachyleniu **do 30°: maksimum 4,0 m;**
- **dopuszczenie sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio z sąsiednią działką budowlaną, w przypadkach innych niż określone w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa, na odcinku nie dłuższym niż 6,5 m.**

## W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się

- min. pow. nowo wydzielonych działek budowlanych: 600 m<sup>2</sup>
- szerokość frontu działki: minimum 20,0 m
- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 85-90°

## 6. Wytyczne wynikające z analizy

**Działka nr 2170/21, 4227/7**

Powierzchnia działki (po scaleniu) – 752m<sup>2</sup>  
 Maksymalna powierzchnia zabudowy – 263 m<sup>2</sup>  
 Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 300 m<sup>2</sup>  
 Intensywność zabudowy – min. 75 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej budynku  
 max. 526 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej budynku

**Działka nr 2170/22**

Powierzchnia działki – 676m<sup>2</sup>  
 Maksymalna powierzchnia zabudowy – 236 m<sup>2</sup>  
 Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 270 m<sup>2</sup>  
 Intensywność zabudowy – min. 67 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej budynku  
 max. 473 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej budynku

Od zachodu działka graniczy z działką drogową. Odległość od niej definiuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4m od działki drogowej. Od północy, południa i wschodu w bezpośrednim sąsiedztwie działki niezabudowane, które nie ograniczają obszaru opracowania. Przy granicach tych działek jest możliwość lokalizacji budynków garażowych/ gospodarczych na odcinku nie dłuższym niż 6,5 m.

## 7. Możliwości projektowo-realizacyjne

Możliwość projektowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej- przeznaczenie podstawowe i usług lokalnych (nieuciążliwe usługi z zakresu: oświaty, wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, rekreacji, turystyki, gastronomii, administracji, biurowości, finansów, rzemiosła usługowego oraz zamieszkania zbiorowego)- przeznaczenie uzupełniające.

Dla działek nr 2170/21, 4227/7, 2170/22 **możliwości zabudowy są na tyle duże, że osiągnięcie maksymalnych parametrów zabudowy jest możliwe (brak ograniczeń)**, jednak zaproponowane rozwiązanie w analizie graficznej jest w naszej opinii atrakcyjniejsze pod względem użytkowym, funkcjonalnym i estetycznym (ukazuje koncepcję wstępną). Chcąc uzyskać maksymalne możliwości zabudowy działki można wybudować budynki garażowe uzupełniając powierzchnię zabudowy.

## Możliwości:

**Działka nr 2170/21, 4227/7**

- 2 lokale mieszkalne (budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy) o powierzchnia użytkowej łącznie ok.: PUM= 380 m<sup>2</sup> (średnio ok. 190m<sup>2</sup> / lokal mieszkalny)
- 2 budynki garażowe o powierzchnia użytkowej łącznie ok.: PU=35m<sup>2</sup>

**Działka nr 2170/22**

- 2 lokale mieszkalne (budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy) o powierzchnia użytkowej łącznie ok.: PUM= 280 m<sup>2</sup> (średnio ok. 140m<sup>2</sup> / lokal mieszkalny)
- 2 budynki garażowe o powierzchnia użytkowej łącznie ok.: PU=35m<sup>2</sup>

**Opcjonalnie:** wykorzystanie budynków na cele zamieszkania zbiorowego (typu hotel, motel, itp.)

## 8. Możliwości przyłączenia do sieci:

- Sieć wodociągowa – projektowana w drodze na dz. nr 2170/19
- Sieć kanalizacyjna sanitarna – projektowana w drodze na dz. nr 2170/19
- Sieć energetyczna – brak sieci w drodze bezpośrednio przy obszarze opracowania; występuje, od zachodu, w odległości ok. 40 m od granicy działki – do rozbudowy,
- Sieć gazowa – brak sieci w drodze bezpośrednio przy obszarze opracowania; występuje, od zachodu, w odległości ok. 25 m od granicy działki – do rozbudowy,

## 9. Uwagi końcowe

Analizy dokonano na podstawie wytycznych z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dołączonego do opracowania. Jako dane wyjściowe do obliczeń posłużyły informacje o wielkości działki pochodzące z portalu informacji przestrzennej gminy. Analiza bazuje na przepisach które wejdą w sierpniu 2024 roku, zmieniające m.in. odległości od granic oraz inne uwarunkowania dotyczące projektowania zabudowy (zmiana dotycząca warunków lokalizacji budynków na działce – Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie).

Docelowa analiza liczbowa, wytyczne projektowe oraz koncepcja może odbiegać od przedstawionego opracowania. Powyższe opracowanie ma za zadanie zobrazowanie możliwości zabudowy działki.