

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 3MWn Miejsowego Planu Zagospodarowania przestrzennego.

3. Zapisy ogólne.

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

(...) **w zakresie przeznaczenia terenów:**

a) zakaz lokalizacji:

- usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²,
- usług uciążliwych,
- usług w zakresie obsługi komunikacji samochodowej takich jak: warsztaty samochodowe oraz stacje obsługi samochodów, myjnie pojazdów samochodowych,

b) w zakresie przeznaczenia dopuszczalność lokalizacji:

- zieleni,
- obiektów małej architektury,
- urzędzeń rekreacyjnych;

3) w zakresie lokalizacji zabudowy:

- a) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z wyłączeniem infrastruktury technicznej i tymczasowych obiektów budowlanych, (...)
- c) 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,
- d) dopuszczenie traktowania linii zabudowy obowiązującej jako wyłącznie linii zabudowy nieprzekraczalnej w przypadku budynków gospodarczych i garaży,
- e) zakaz lokalizacji ścian bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z przestrzenią publiczną,
- f) dla działek budowlanych, dla których wyznaczono więcej niż jedną linię zabudowy obowiązującą, nakaz lokalizacji obiektu budowlanego zgodnie z przynajmniej jedną z tych linii (...)

4) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:

- a) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie z warunkami zabudowy, w tym ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych tekstu planu z wyłączeniem infrastruktury technicznej,
- b) dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, określa się **maksymalną wysokość zabudowy – 25,0 m**,
- c) intensywność zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dotyczy kondygnacji nadziemnych, **dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5**,

5) w zakresie kształtowania zabudowy – dla zabudowy frontowej o dachach kalenicowych nakaz kształtowania kierunku głównej kalenicy dachu, a w przypadku zabudowy frontowej o dachach płaskich lub kopertowych bez kalenicy, nakaz kształtowania układu ścian zewnętrznych, równoległe lub prostopadłe do linii zabudowy wytyczonej wzdłuż drogi, przy której znajduje się wjazd na daną nieruchomość lub do jednej z granic działki budowlanej;

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

- a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:
 - naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, metal, drewno, szkło, beton,
 - dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli:

System i edycja	Zawartość czerni (dwie pierwsze cyfry)	Poziom chromacyjności (dwie kolejne cyfry)	Symbol koloru (po myślniku)	Główny barw
NCS S	maks. 40 45 lub 50	maks. 20 maks. 10	od G30Y do G90Y, Y,	neutralne, biele, szarości, tury, przełamane róże, oliwkowe zielenie
	maks. 75	maks. 02	od Y10R do Y80R, pełny zakres	neutralne, biele, szarości, grafity

- b) dopuszczenie stosowania wyłącznie jednego koloru zewnętrznej stolarki i jednego koloru zewnętrznej ślusarki,
- c) 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, ciemnogrnatowej – 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 lub czarnej – 9001-9005 i 9010- 9018, (...e) dla dachów zabudowy niewymienionej w lit. d z dachami innymi niż płaskie dodatkowo dopuszcza się stosowania pokrycia w postaci gontu bitumicznego w kolorze brązowym, ceglającym, brązowym, szarym, grafitowym lub naturalnym,
- f) 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,
- b) dopuszczenie umieszczania na elewacjach frontowych skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej, a skrzynek przyłączy gazowych również na ogrodzeniach, wyłącznie jako wbudowanych w ścianę lub ogrodzenie oraz pod warunkiem zastosowania kolorystyki dla widocznej części skrzynek odpowiadającej barwie elewacji lub ogrodzenia, w które są wbudowane, lub w kolorze grafitowym odpowiadającym barwie 7016 w systemie RAL lub w kolorze, który określają przepisy odrębne z zakresu budownictwa,(...)

8) w zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych:

- a) obowiązują parametry określone w ustaleniach szczegółowych tekstu planu,

(...) 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:

- (...) parkingów o powierzchni powyżej 0,5 ha (...)
- 5) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:**
- a) nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem wymiany i uzupełniania drzewostanu w sposób kontynuujący zasady kompozycji i doboru gatunkowego, z wyjątkiem odcinków, gdzie jest to niemożliwe ze względów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych,
- b) nakaz realizacji projektowanych szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem indywidualnego doboru miejsca i formy sadzenia, ilości, rozstawu i gatunku drzew, z wyjątkiem odcinków, gdzie jest to niemożliwe ze względów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych,

c) w wyznaczonej na rysunku planu strefie lokalizacji zieleni wysokiej obowiązują:

- zakaz realizacji parkingów,
- nakaz nasadzeń zieleni wysokiej;

6) w zakresie ochrony powietrza:

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

(...) 9) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami wprowadza się nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:

(...) **doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczanych na cele zabudowy i dróg**

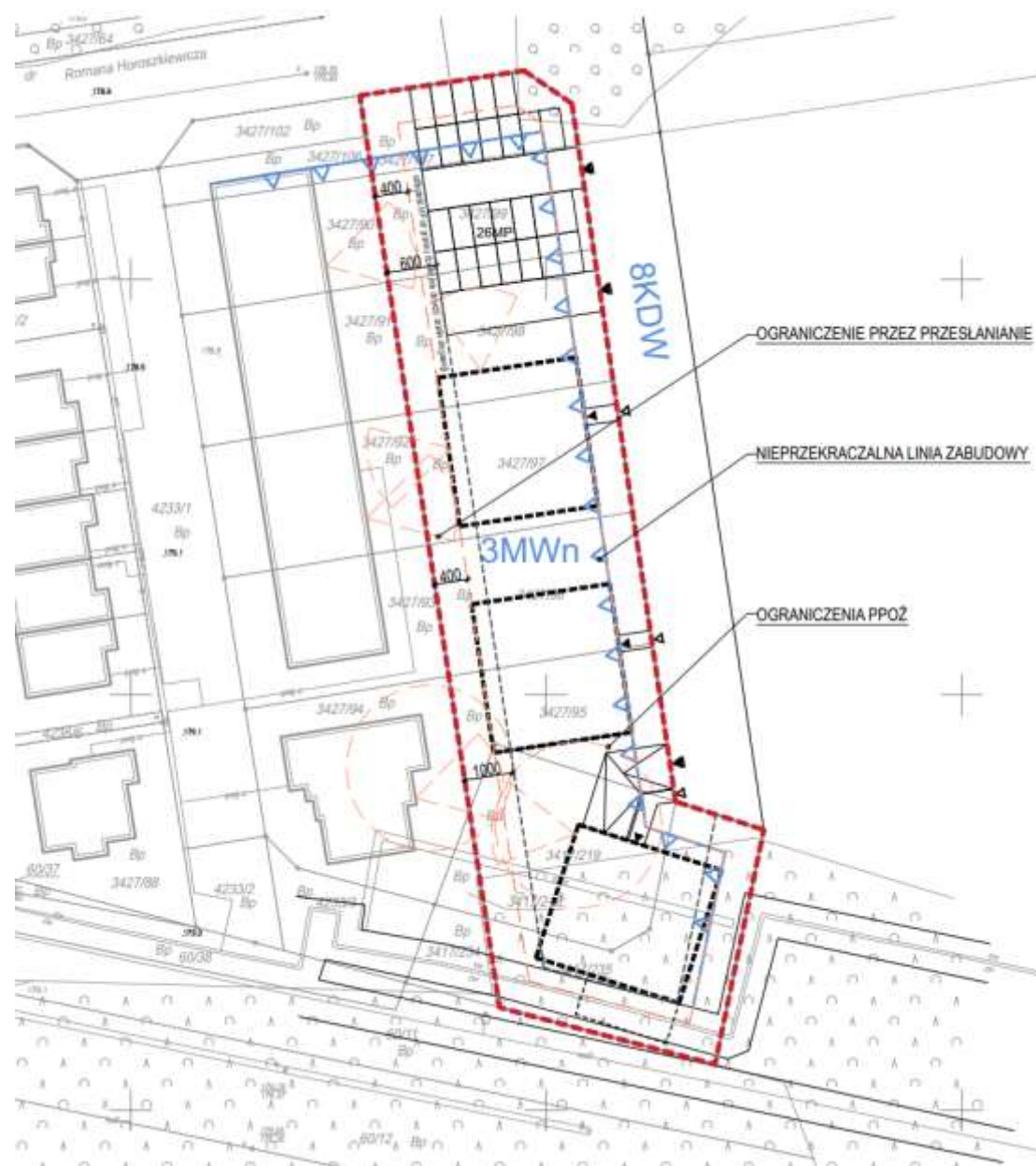
(...) Ustala się liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dotyczącą nowo projektowanych budynków lub ich części:

1) dla samochodów osobowych – minimum:

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

Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, przeznaczony należy na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową(...)

ANALIZA GRAFICZNA



LEGENDA

- GRANICA DZIAŁEK = ZAKRES OPRACOWANIA
- PROPOZYCJA ZABUDOWY
- OGRANICZENIA W ZABUDOWIE
- PROJEKTOWANE TERENY UTWARDZONE

OZNACZENIE TERENU WG MPZP

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
- 3MWn SYMBOLE IDENTYFIKUJĄCE TEREN
- ▲▲ LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE

ANALIZA ZGODNOŚCI Z MPZP		
	USTALENIA Z MPZP	PROJEKTOWANE
FUNKCJA	mieszaniowa – wielorodzinna	mieszaniowa – wielorodzinna
WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	max. 12m	9,5m/11m
POW. BIOL. CZYNNE	min. 30%	min. 30%
WSKAŹNIK POWIERZCHNI ZABUDOWY	max. 35%, tj. max. 1063,3m ²	29,99%, tj. 913,37m ²
INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	0,3–0,9	0,9 P _u =2736m ²
IŁOŚĆ WYMAGANYCH MIEJSC POSTOJOWYCH	1mp/1 mieszkanie, 12x3=36	36mp
DACHY	dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci 30° – 45° oraz dachy płaskie,	DACH PŁASKI



5. Zapisy szczegółowe.

Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności
Przeznaczenie uzupełniające- usługi lokalne, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, infrastruktura techniczna.

Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- wskaźnik pow. zabudowy: max. 35%
- intensywność zabudowy: min. 0,3, max. 0,9
- wskaźnik pow. biol. czynnej min. 30%

Kształtowanie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- geometria dachów: dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci w przedziale od 30° do 45° oraz dachy płaskie,
- b) wysokość zabudowy: maksimum 12,0 m;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy,
 - b) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki: minimum 750 m²;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80-90°

6. Możliwości projektowo-realizacyjne

Możliwość projektowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności- przeznaczenie podstawowe oraz usług lokalnych (nieuciążliwe usługi z zakresu: oświaty, wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, rekreacji, turystyki, gastronomii, administracji, biurowości, finansów, rzemiosła usługowego oraz zamieszkania zbiorowego), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna- przeznaczenie uzupełniające.

Dla działek nr 4240, 3417/235 możliwości zabudowy są ograniczone przez wskaźnik intensywności zabudowy oraz sąsiedztwo budynku mieszkalnego wielorodzinnego (przesłanianie, odległości m.in. miejsc postojowych, śmietnika).

- powierzchnia działki = 3042 m²
- wskaźnik pow. zabudowy: max. 35% co daje 1064 m²
- intensywność zabudowy: min. 0,3, max. 0,9, co daje powierzchnię całkowitą od 912,6 m² do 2736,8 m²
- wskaźnik pow. biol. czynnej min. 30%, co daje 912,6 m

Możliwości:

- 3 budynki mieszkalne wielorodzinne
- ok. 36 mieszkań- ok. PUM= 1920m² + garaż podziemny

7. Możliwości przyłączenia do sieci:

- Sieć wodociągowa –projektowana w drodze na dz. nr 3427/100, istniejąca w drodze na dz. nr 60/11
- Sieć kanalizacyjna sanitarna –projektowana w drodze na dz. 3427/100,
- Sieć energetyczna- istniejąca w drodze na dz. nr 60/11 (konieczność zaprojektowania trafostacji)
- Sieć ciepłownicza- na działkach od strony południowej i zachodniej

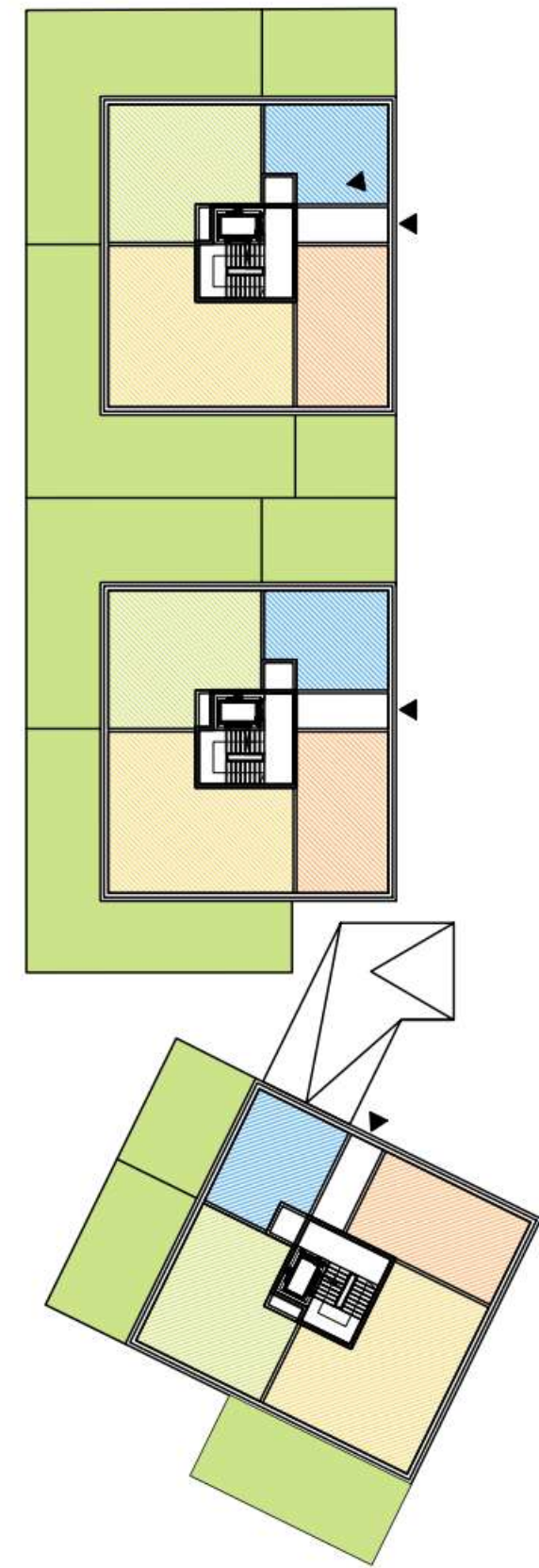
8. Uwagi końcowe

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



PARTER

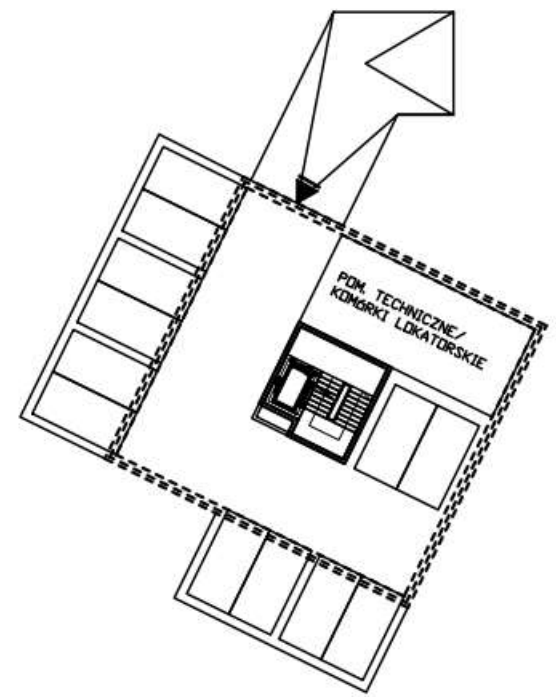


SCHEMAT - WERSJA 1

- MIESZKANIE O POWIERZCHNI OKOŁO 34m2
- MIESZKANIE O POWIERZCHNI OKOŁO 56m2
- MIESZKANIE O POWIERZCHNI OKOŁO 73m2
- MIESZKANIE O POWIERZCHNI OKOŁO 44m2
- OGRÓDKI
- WJAZD DO PARKINGU
- WEJŚCIE DO BUDYNKU

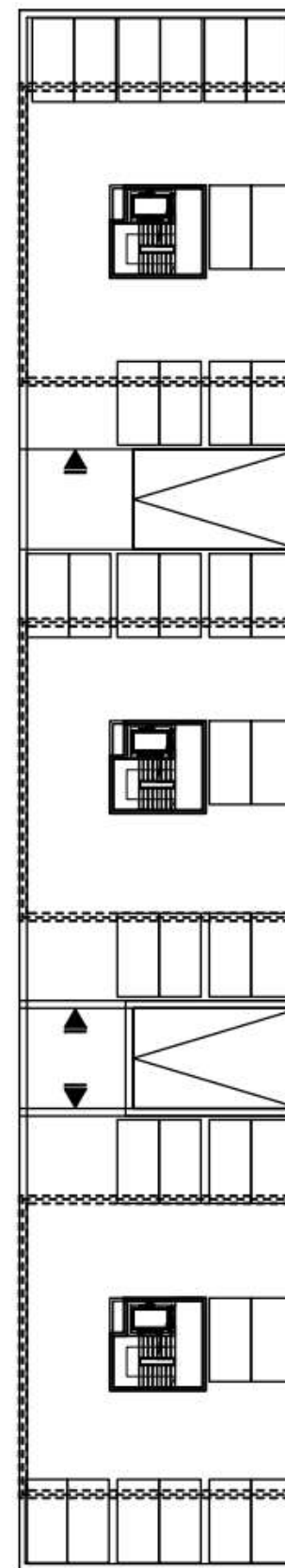
SZACOWANA MAKSYMALNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ - OK. 1900m2

GARAŻ

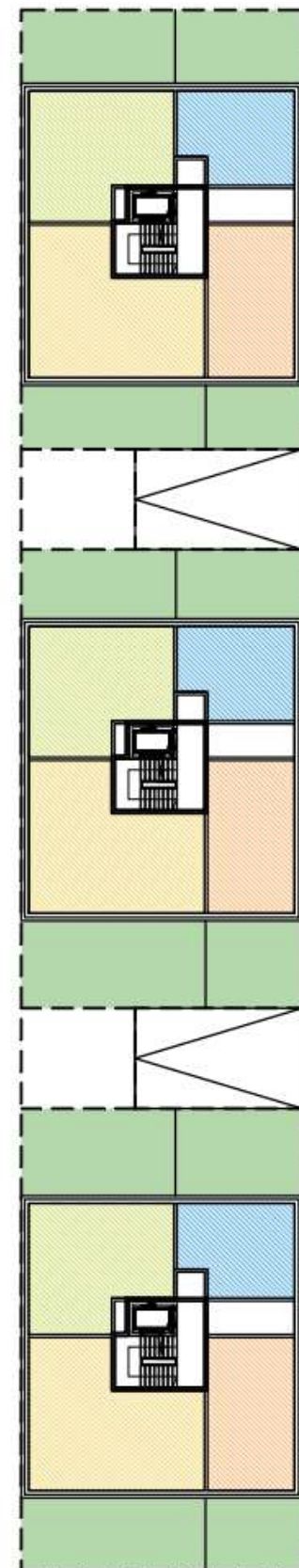




GARAŻ



PARTER



SCHEMAT - WERSJA 2

- MIESZKANIE O POWIERZCHNI OKOŁO 34m²
- MIESZKANIE O POWIERZCHNI OKOŁO 56m²
- MIESZKANIE O POWIERZCHNI OKOŁO 73m²
- MIESZKANIE O POWIERZCHNI OKOŁO 44m²
- OGRÓDKI
- WJAZD DO PARKINGU
- WEJŚCIE DO BUDYNKU

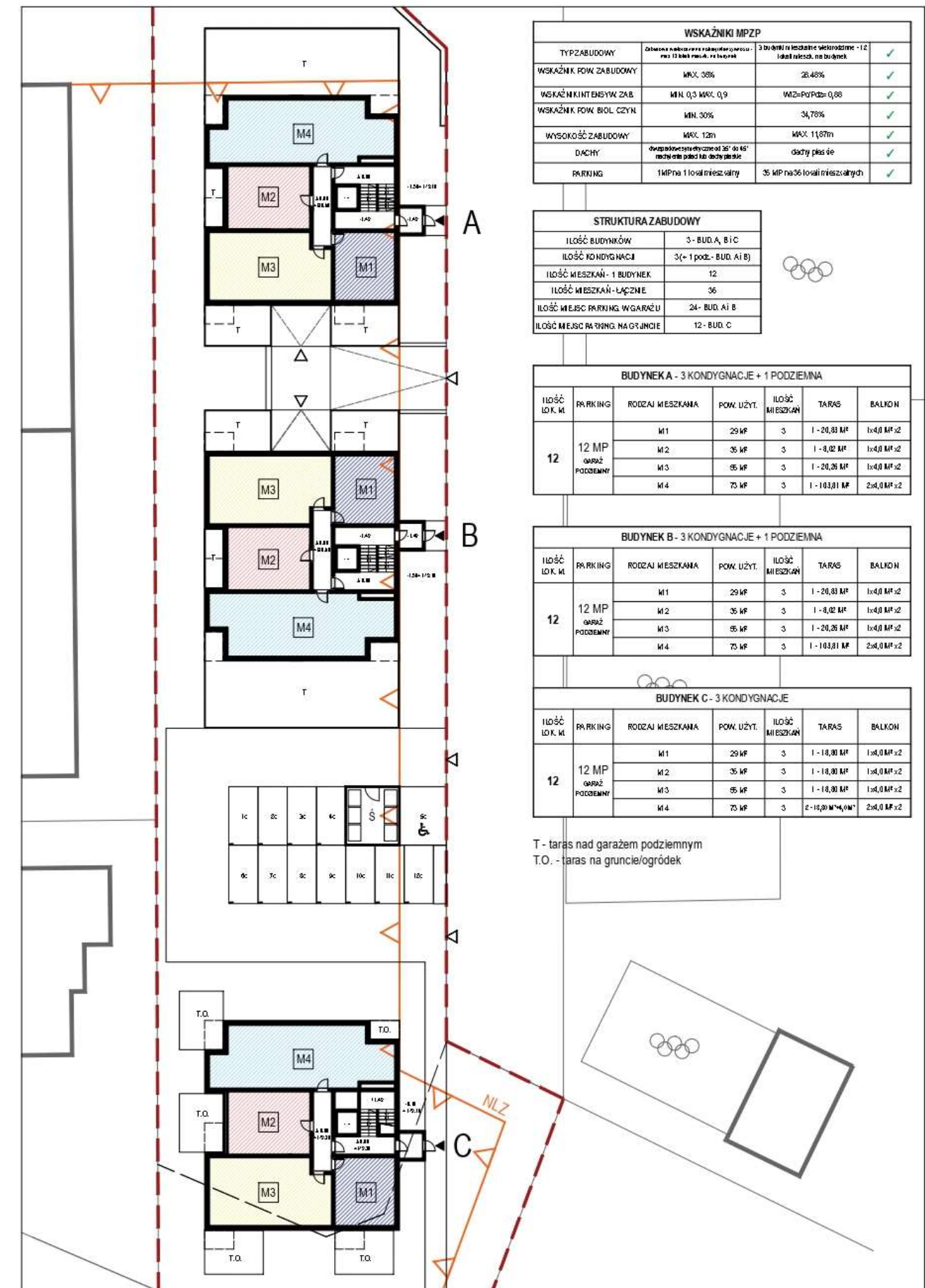
SZACOWANA MAKSYMALNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ - OK. 1900m²

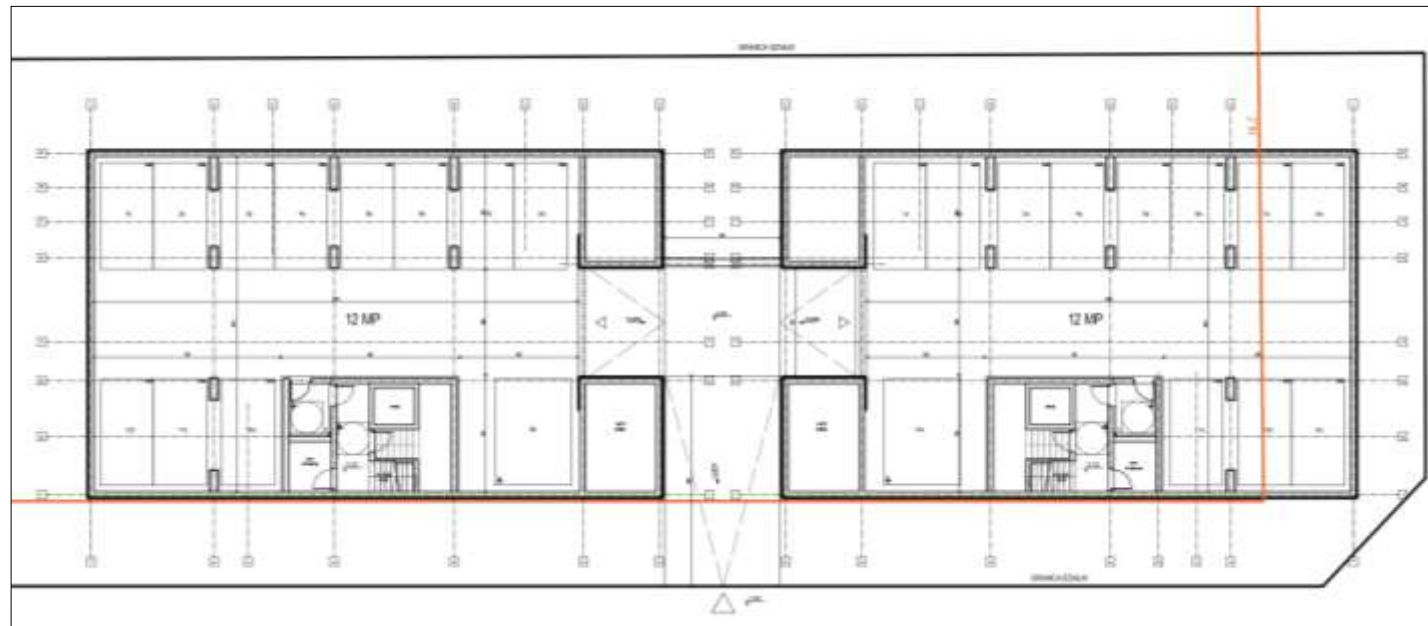
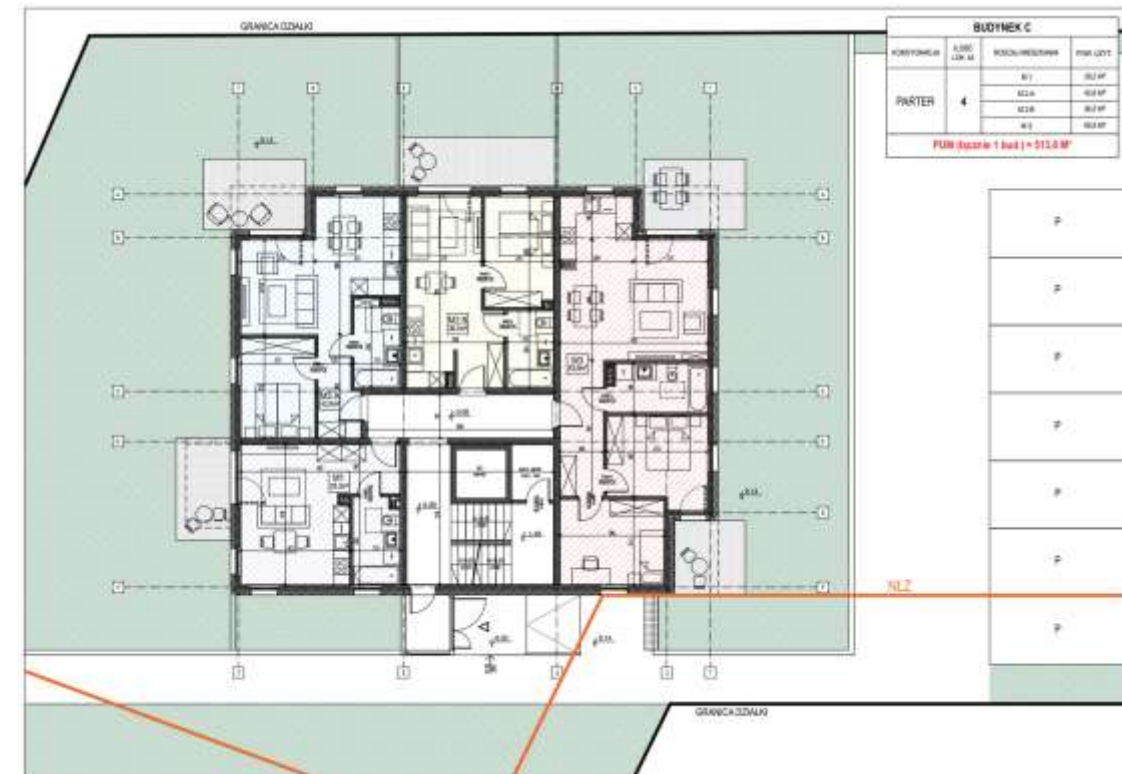
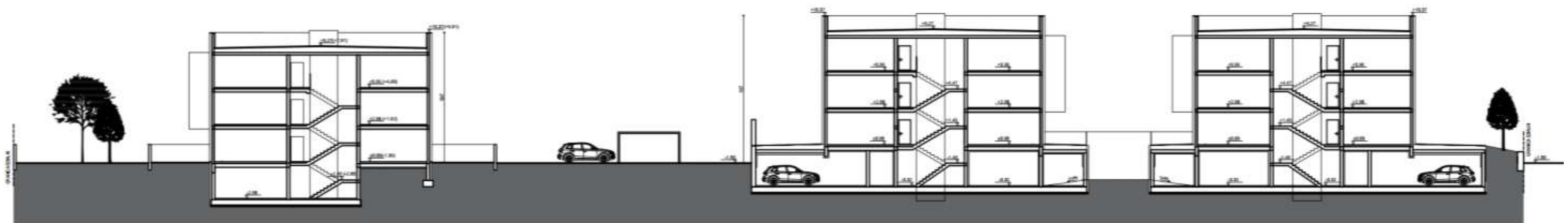
	[m2]	[m2]	[m2]	suma	wynik		
Powierzchnia działki 4240		2536					
Powierzchnia działki 3417/235		506					
Powierzchnia wszystkich działek		3042			100		

	Budynek nr 1	Budynek nr 2	Budynek nr 3				
Pbc teren		2553,19			83,93	min 30%	ok
Pbc tarasy	0	0	0				
Powierzchnia zabudowy budynków	299,22	299,22	299,22	897,66	29,51	max 35%	-3,45%
Powierzchnia zabudowy tarasy i ściany	135,94	135,94	0	271,88	8,94		
Wskaźnik int. Zabudowy kondygnacji nadziemnych	897,66	897,66	897,66	2692,98	0,885266	IZ=0,3-0,9	ok
Wskaźnik int. Zabudowy kondygnacji podziemnych	438,3	438,3	0	876,6	0,288166	IZ<0,5	ok
Powierzchnia całkowita	897,66	897,66	897,66	2692,98			
Powierzchnia użytkowa	759,25	759,25	759,25	2277,75			
PUM	640	640	640	1920			
Mieszkania M1	3	3	3	9			
Mieszkania M2	3	3	3	9			
Mieszkania M3	3	3	3	9			
Mieszkania M4	3	3	3	9			
				36			
1mp/ mieszkanie							

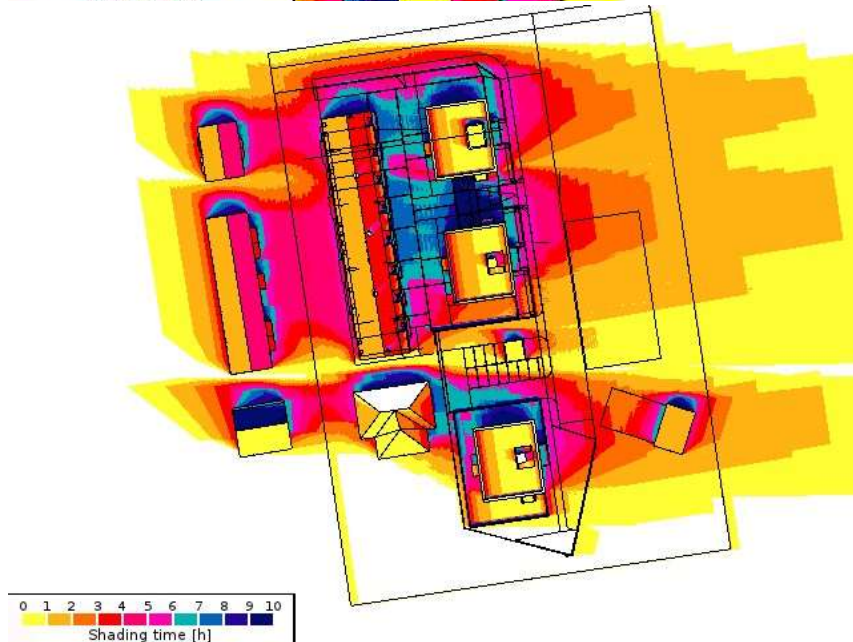
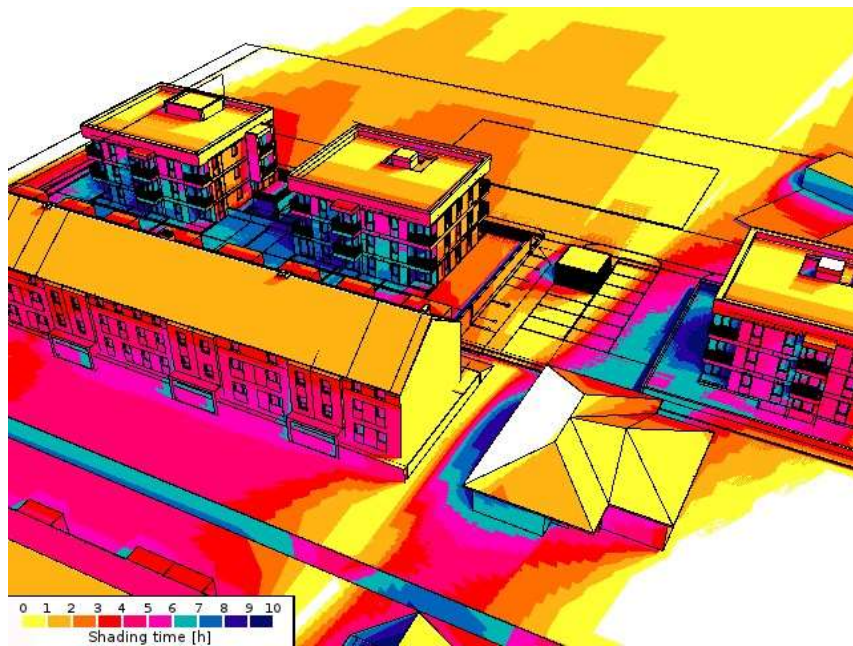
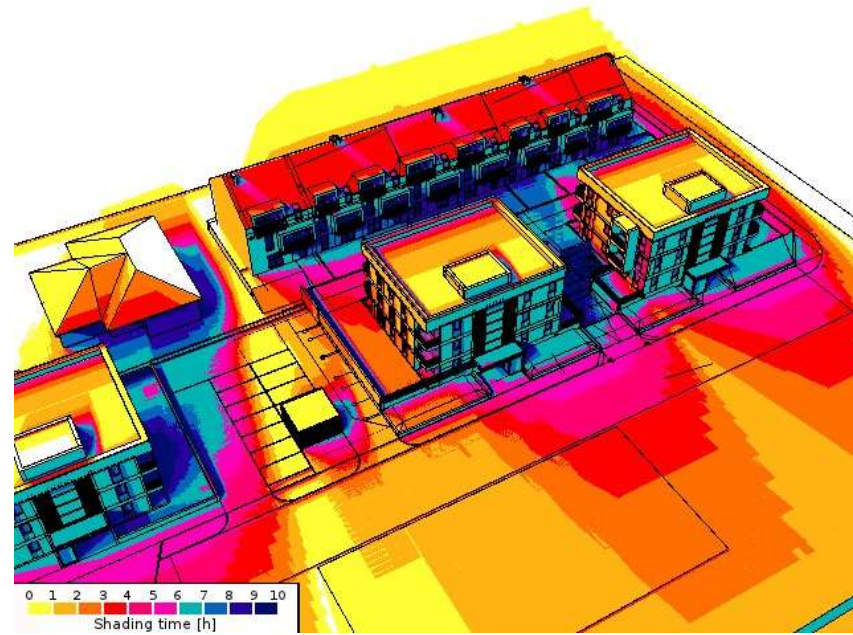
Suma powierzchni całkowitych			2692,98
Suma powierzchni użytkowej bez garażu			2277,75
Suma powierzchni użytkowej mieszkalnej			1920
Suma mieszkań			36
Suma miejsc postojowych w garażu			24
Suma miejsc postojowych na terenie			12

KONCEPCJA WSTĘPNA



KONCEPCJA WSTĘPNA- RZUT GARAŻUKONCEPCJA WSTĘPNA- RZUT PARTERUKONCEPCJA WSTĘPNA- PRZEKROJE

*W niniejszym opracowaniu pokazano jedynie część rysunków które obejmowała analiza docelowa oraz koncepcja wstępna.



ANALIZA ZACIENIANIA

Analizę wykonano za pomocą linijki słońca. Wynika z niej, że pomieszczenia projektowanych budynków mają zapewniony następujący czas nasłonecznienia:

- W budynku A: od strony wschodniej 4 godziny (7.00-11.00), od strony południowej 10 godzin (pełne nasłonecznienie), od strony zachodniej 5 godzin (12.00-17.00),
- W budynku B: od strony wschodniej 4 godziny (7.00-11.00), od strony południowej 10 godzin (pełne nasłonecznienie), od strony zachodniej 5 godzin (12.00-17.00),
- W budynku C: od strony wschodniej 4 godziny (7.00-11.00), od strony południowej 10 godzin (pełne nasłonecznienie), od strony zachodniej 5 godzin (12.00-17.00).

Wszystkie lokale mieszkalne w projektowanych budynkach zostały zaprojektowane jako wielopokojowe. Część mieszkań posiada otwory okienne w pokojach mieszkalnych usytuowane wyłącznie od strony zachodniej, natomiast pozostałe posiadają pokoje mieszkalne usytuowane po 2 stronach budynku. **Zgodnie z przeprowadzoną analizą we wszystkich zaprojektowanych lokalach spełniony jest warunek oświetlenia i nasłonecznienia przynajmniej dla 1 pokoju.**

Opis do analizy nasłonecznienia projektowanego placu zabaw

Analizę wykonano za pomocą linijki słońca. Wynika z niej, że projektowany plac zabaw ma zapewniony czas nasłonecznienia przez 10 godzin- pełne nasłonecznienie (07.00-17.00) – **warunek spełniony**

Opis do analizy wpływu projektowanych budynków na zacielenie istniejących budynków na działkach sąsiednich.

Od strony zachodniej budynków A i B znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny- S1, natomiast od strony zachodniej budynku C znajduje się dom jednorodzinny- S2. Z przeprowadzonej analizy wynika, że budynek S1 ulega zacieleniu przez projektowane budynki A i B w godzinach: 7.00-09.00. Natomiast zacielenie z budynku S2 zachodzi w godzinach 7.00-09.30 przez projektowany budynek C.

W pokojach mieszkalnych istniejących budynków jest zapewniony czas oświetlenia i nasłonecznienia co najmniej przez 3 godziny.

Od strony północnej oraz wschodniej nie występują budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

Na podstawie przeprowadzonej analizy można stwierdzić, że projektowane budynki mieszkalne wielorodzinne nie powodują pozbawienia dostępu do światła dziennego pomieszczeń w istniejących budynkach znajdujących się na działkach sąsiednich.

Opis do analizy przesłaniania

Zjawisko przesłaniania analizuje się na podstawie §13.1. rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Odległości pomiędzy budynkami są większe niż wysokość przesłaniania.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że w relacji do zabudowy na sąsiednich działkach, jak i między projektowanymi budynkami przesłanianie nie występuje.

WIZUALIZACJE

