

KARTA TERENU NR C-1M/U

1 Oznaczenie cyfrowe: 1

2 Oznaczenie literowe: M/U

3 Przeznaczenie, funkcja:

1) Teren przeznaczony pod funkcję mieszkaniowo – usługową w zabudowie wielorodzinnej;

2) Dopuszcza się zabudowę apartamentową;

3) Usługi w parterach budynków;

4) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości.

4 Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:

1) Ustala się linię zabudowy:

a) od linii rozgraniczającej ulicy Zalewowej – zgodnie z rysunkiem planu,

b) od linii rozgraniczającej ulicy KDL – 10 m,

c) od pozostałych granic zgodnie z obowiązującym prawem.

5 Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;

2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 25%, w tym udział zieleni wysokiej min. 10% w stosunku do pow. biologicznie czynnej działki.

6 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) Teren znajduje się w strefie konserwatorskiej „B”, w której obowiązuje wymóg opiniowania projektów architektonicznych (remontów) i nowych inwestycji z Wojewódzkim Konserwatorem zabytków w zakresie bryły i elewacji;

2) Teren znajduje się w strefie archeologicznej OW, wszelkie prace ziemne muszą zostać zgłoszone do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i prowadzone w porozumieniu z archeologiem wg ustaleń § 9.

7 Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) Pierzeja od strony ul. Zalewowej tworzy domknięcie przestrzeni publicznej.

8 Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji:

1) Budynki w formie zabudowy segmentowej lub zabudowy w formie obiektu wielorodzinnego o średniej intensywności, partery przeznaczone na usługi w min. 25%;

2) Dla projektowanej zabudowy obowiązuje:

a) wysokość od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych (łącznie z poddaszem użytkowym), dopuszcza się 1 kondygnację podziemną pod częścią lub całym budynkiem,

b) wskazana lokalizacja balkonów i tarasów,

c) dach o nachyleniu 30° do 45°, wielospadowy,

d) pokrycie dachu – dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, z wykluczeniem koloru zielonego i niebieskiego;

3) Dla garaży obowiązuje: budynek murowany, tynkowany z dachem dwuspadowym, o pokryciu identycznym z obiektem głównym;

4) Poziom posadowienia posadzki parteru ($\pm 0,00$) na wysokości 0,30 do 1,20 m n.p.t.; nie niżej jednak niż 1,60 m n.p.m.;

5) Obowiązuje zabezpieczenie budynków i budowli przed wodą gruntową do rzędnej 1,25 m n.p.m.;

6) Zabezpieczenie obiektów przed powodzią określone zostanie w decyzji zwalniającej z zakazów zabudowy (Prawo Wodne art. 82);

7) Łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej w obrębie terenu do 50% ogólnej powierzchni działki;

8) Udział powierzchni biologicznie czynnej jak w punkcie 5. 2).

9 Dostępność komunikacyjna, parkingi:

1) Bezpośredni dostęp do terenu zabezpiecza ulica KDD;

2) Parkingi w ilości zabezpieczającej potrzeby własne wynikające z funkcji mieszkaniowej oraz prowadzonej działalności gospodarczej realizować na terenie przeznaczonym do realizacji funkcji (wg § 5, ust. 2).

10 Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) Wskazana budowa obiektu przez jednego dewelopera, a po wybudowaniu obiektu sprzedaż segmentów, mieszkań lub budynków.

11 Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) Szczególnie starannie realizować ogrodzenia od strony ulicy Zalewowej;
- 2) Zakaz realizacji zabudowy gospodarczej (nie dotyczy garaży), pomieszczenia gospodarcze realizować w obiekcie mieszkalnym;
- 3) Teren znajduje się w strefie pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 4) Teren znajduje się w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią (obowiązują przepisy Prawa Wodnego);
- 5) Obowiązują ustalenia podstawowe- rozdział I, § 13, ust. 4.

12 Zasady obsługi inżynierskiej:

- 1) Zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;
- 2) Zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
- 3) Odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej;
- 4) Odprowadzenie wód opadowych z placów i jezdni – do gruntu po uprzednim podczyszczeniu;
- 5) Obsługa w zakresie telekomunikacji wg § 24, ust. 2;
- 6) Ogrzewanie budynków etażowe, o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska (z wyłączeniem elektrowni wiatrowej);
- 7) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.