

**KARTA TERENU NR A-4MN**

<b>1</b>	<b>Oznaczenie cyfrowe: 4</b>
<b>2</b>	<b>Oznaczenie literowe: MN</b>
<b>3</b>	<p><b>Przeznaczenie, funkcja:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności;</li> <li>2) Dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej w granicy swojej działki polegającej na obsłudze turystyki (wynajem pokoi dla letników, handel, gastronomię itp.);</li> <li>3) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości.</li> </ol>
<b>4</b>	<p><b>Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzenny:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy - wg rysunku planu; pozostałe zgodnie z przepisami szczególnymi).</li> </ol>
<b>5</b>	<p><b>Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;</li> <li>2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 50%; w tym udział zieleni wysokiej min. 10% w stosunku do pow. biologicznie czynnej działki;</li> <li>3) Ogrodzenia od strony rowu melioracyjnego sytuować w odległości nie mniejszej niż 3,00 m od korony skarpy.</li> </ol>
<b>6</b>	<p><b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Wobec obiektów o zachowanych wartościach kulturowych wskazanych na rysunku planu, obowiązuje konieczność utrzymania ich w dobrym stanie technicznym i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wg ustaleń § 9;</li> <li>2) Teren w części (jak oznaczono na rysunku planu) znajduje się w strefie konserwatorskiej „B”, w której obowiązuje wymóg opiniowania projektów architektonicznych dla nowych inwestycji z Wojewódzkim Konserwatorem zabytków w zakresie bryły i elewacji;</li> <li>3) 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.</li> </ol>
<b>7</b>	<p><b>Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje;</li> <li>2) Elewacje budynków realizowane wzdłuż ulic w ramach zabudowy działek stanowić będą domknięcie ulic dojazdowych, tworząc przestrzeń publiczną.</li> </ol>
<b>8</b>	<p><b>Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:</b></p> <p>Podstawowe zasady dla zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Elewacje obiektów położonych wzdłuż ulic winny posiadać elewację prestiżową oraz wejście w formie ganków usytuowane od strony ulicy;</li> <li>2) Adaptacja istniejącej zabudowy, z chwilą modernizacji dostosować do ustaleń dla obiektów projektowanych;</li> <li>3) Dla projektowanej zabudowy funkcji głównej obowiązuje: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) wysokość maks. do 3 kondygnacji nadziemnych (łącznie z poddaszem użytkowym), dopuszcza się 1 kondygnację podziemną pod częścią lub całym budynkiem,</li> <li>b) poziom posadowienia posadzki parteru na wysokości min. 1,60 m n.p.m., nie wyżej jednak niż 0,90 m n.p.t.,</li> <li>c) obowiązuje zabezpieczenie budynków i budowli przed wodą gruntową do rzędnej 1,25 m n.p.m.,</li> <li>d) zabezpieczenie obiektów przed powodzią określone zostanie w decyzji zwalniającej z zakazów zabudowy (Prawo Wodne art. 82),</li> <li>e) wskazana realizacja balkonów i tarasów,</li> <li>f) dach o nachyleniu 30° do 45°, wielospadowy, minimum dwuspadowy (w takim przypadku istnieje wymóg ustawienia kalenicy dachu równoległe do ulicy), w dachu wskazane lukarny lub wystawki,</li> <li>g) pokrycie dachu – dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym lub brązowym;</li> </ol> </li> <li>4) Dla działek zabudowanych wysokość posadowienia obiektów kubaturowych i wysokość posadowienia posadzki parteru zostanie indywidualnie ustalona, w nawiązaniu do istniejącej już zabudowy i stanu bezpieczeństwa, w decyzji zwalniającej z zakazu zabudowy (Prawo Wodne art. 82);</li> <li>5) Łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej w obrębie terenu do 30% ogólnej powierzchni działki;</li> <li>6) Udział powierzchni biologicznie czynnej jak w punkcie 5. 2).</li> </ol>
<b>9</b>	<p><b>Dostępność komunikacyjna, parkingi:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Bezpośredni dostęp do terenu zabezpieczają zewnętrzne ulice lokalne oraz ulice wewnętrzne;</li> <li>2) Parkingi w ilości zabezpieczającej potrzeby własne wynikające z funkcji mieszkaniowej oraz prowadzonej działalności gospodarczej realizować na terenie własnym działki (wg § 5, ust. 2).</li> </ol>
<b>10</b>	<p><b>Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Dopuszcza się wtórny podział terenu, pod warunkiem spełnienia wymagań:</li> </ol>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) bezpośredniego dostępu do drogi,</li> <li>b) min. szerokości działki- 20 m.</li> </ul>
<b>11</b>	<p><b>Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1) Ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy gospodarczej (z wyjątkiem garaży oraz obiektów służących prowadzonej działalności), pomieszczenia gospodarcze realizować w obiekcie mieszkalnym;</li> <li>2) Szczególnie starannie realizować ogrodzenia od strony ulicy;</li> <li>3) Teren znajduje się w strefie pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;</li> <li>4) Teren znajduje się w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią (obowiązują przepisy Prawa Wodnego);</li> <li>5) Obowiązują ustalenia podstawowe- rozdział I, § 13, ust. 4.</li> </ul>
<b>12</b>	<p><b>Zasady obsługi inżynierskiej:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1) Zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci;</li> <li>2) Zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;</li> <li>3) Odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej;</li> <li>4) Odprowadzenie wód opadowych z placów i jezdni – do gruntu po uprzednim podczyszczeniu;</li> <li>5) Obsługa w zakresie telekomunikacji wg § 24, ust. 2;</li> <li>6) Ogrzewanie budynków etażowe, o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska (z wyłączeniem elektrowni wiatrowej);</li> <li>7) Gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.</li> </ul>