



WEZNACZENIU

RELIGIJNEGO

8

01E

01KS

01ZP

01UK  
1156/08

02KS

03KS

04MN/U

05MN/U

06MN/U

07MN/U

01WS



#### **Rozdział 4.**

##### **Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 18. 1. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości przy zachowaniu swobodnego dostępu do budynków, warunków ochrony przeciwpożarowej, wymaganych przepisów odrębnych i szczególnych, z zastrzeżeniem zapisów zawartych w Dziale II, Ustalenia szczegółowe.

2. Dopuszcza się podział działki po ścianie budynku tylko w uzasadnionych przypadkach.

3. Dopuszcza się podziały geodezyjne z tolerancją do 10% powierzchni minimalnych, ustalonych niniejszym planem.

4. Dopuszcza się podziały, w wyniku których powstała działka będzie spełniać następujące warunki:

1) minimalna powierzchnia działki:

a) dla zabudowy jednorodzinnej – 700 m<sup>2</sup>

b) zabudowy usługowej - 1000 m<sup>2</sup>

2) obsługa komunikacyjna poprzez drogi lokalne oraz dojazdowe;

3) minimalna szerokość frontu działki:

a) dla zabudowy mieszkaniowej:

- jednorodzinnej wolnostojącej – 18m,

- bliźniaczej dla każdego budynku – 15 m,

- szeregowej – 8 m,

b) dla zabudowy zagrodowej – 25 m,

c) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów – według potrzeb zamierzenia inwestycyjnego.

5. Zapisy ust. 4 nie dotyczą działek powstałych w wyniku regulacji granic, wydzielanych na powiększenie działek sąsiednich, regulacji stanów prawnych oraz wydzielonych w plombach istniejącej zabudowy, a także wydzielanych pod drogi wewnętrzne.

6. Pod kubaturowe stacje transformatorowe 15/0,4kV ustala się obowiązek wydzielenia osobnej działki o maksymalnych wymiarach 6 x 4 m oraz zapewnić obsługę komunikacyjną z dróg dojazdowych.

7. Nie zezwala się na realizację jednej inwestycji na więcej niż jednej działce, w tym celu należy przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę dokonać scalenia nieruchomości.

#### **Rozdział 5.**

##### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

§ 19. 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych, związanych z realizacją inwestycji lub obsługą imprez plenerowych, festynów, jarmarków, itp., do siedmiu dni po zakończeniu inwestycji, bądź imprezy.

2. Po rozebraniu obiektów tymczasowych obowiązuje rekultywacja terenu, który uległ zniszczeniu za sprawą tych obiektów.

#### **Rozdział 6.**

##### **Ogólne parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy**

§ 20. Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się przerwanie linii zabudowy przez tereny komunikacji wewnętrznej;

2) zapewnienie przez inwestora dostępności komunikacyjnej do działek, które oddzielone są od drogi publicznej ciekami wodnymi;

3) ustala się obowiązek umieszczania na budynkach od strony wejścia numerów administracyjnych budynków;

4) dopuszcza się wykonanie ganków, galerii na piętrze;

5) obowiązują dachy dwu lub wielospadowe, kryte dachówką lub materiałami dachówko podobnymi;

6) dla budynków mieszkalnych ustala się kąt nachylenia połaci dachowych równy 30-50 o.

#### **Rozdział 7.**

### **Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 21. Na całym obszarze objętym planem należy zapewnić odpowiednią do rodzaju przeznaczenia terenu ilość miejsc parkingowych.

#### **DZIAŁ II.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **Rozdział 1.**

### **Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.**

#### **Rozdział 2.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

#### **Rozdział 3.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 22. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01MN/U – 12MN/U, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) usługi komercyjne,

2) dopuszcza się możliwość zainwestowania mieszkalno-gospodarczego jako dopełnienie i poszerzenie istniejącego zainwestowania;

3) przeznaczenie uzupełniające:

- a) biura,
- b) finanse,
- c) usługi bytowe,
- d) usługi rzemieślnicze,
- e) obiekty i urządzenia towarzyszące;

4) zakaz wykraczania poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w pkt 3;

5) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, i zagospodarowania terenów oraz warunków zagospodarowania:

- a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
- b) dopuszcza się budowę małych obiektów na granicy działki lub 1,5 od granicy po uzyskaniu zgody właściciela działki sąsiedniej za wyjątkiem granicy z terenami komunikacji,
- c) dopuszcza się co najwyżej trzy kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem oraz maksymalną wysokość od najwyższego punktu poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu równą 14 m,
- d) obszar zabudowany nie może przekroczyć 40% powierzchni działki,
- e) obowiązuje pozostawienie co najmniej 60% powierzchni działki jako teren biologicznie czynny,
- f) obowiązuje zagospodarowanie co najmniej 25% powierzchni każdej działki budowlanej zielenią,
- g) przy podziale terenu o powierzchni powyżej 0,5 ha przeznaczonego pod obiekty kubaturowe, na zlecenie wnioskodawcy należy sporządzić koncepcje urbanistyczno – architektoniczną wykonaną przez osoby do tego uprawnione;

6) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej, o których mowa w przepisach szczególnych.

7) dotyczące komunikacji:

- a) w granicach działek budowlanych należy przewidzieć co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych wliczając garaż,
- b) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lokalnych, dojazdowych, wewnętrznych.

**§ 23.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 01UK, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sakralne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleń urządzona;
  - b) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) ustala się strefę wejściową od strony drogi 01KDL;
- 4) obowiązek przeznaczenia co najmniej 25% powierzchni terenu pod zieleń;
- 5) obowiązuje strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której ustalenia zawarte zostały w § 16;
- 6) dotyczące komunikacji:
  - a) obsługa w zakresie miejsc parkingowych z terenu 03KS,
  - b) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem 01KDL.

**§ 24.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 01P/AG/KS, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – przemysł uciążliwy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi uciążliwe;
  - b) produkcja, składy i magazyny,
  - c) zieleń urządzona,
  - d) infrastruktura techniczna;
- 3) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) obowiązek wyposażenia terenu w urządzenia i technologie ograniczające ujemny wpływ inwestycji na warunki lokalne,
  - b) obowiązek zachowania pasa zieleni o szerokości minimalnej 3 m wzdłuż linii rozgraniczającej teren;
- 4) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunków zagospodarowania:
  - a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
  - b) dachy wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci,
  - c) obowiązek przeznaczenia co najmniej 20% powierzchni terenu pod zieleń;
- 5) nie obowiązują zapisy §12 pkt 8) oraz § 13;
- 6) dotyczące komunikacji:
  - a) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych: 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
  - b) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem 03KDL.

**§ 25.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KS – 03KS, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe terenu 01KS – przystanek autobusowy;
- 2) jako przeznaczenie podstawowe terenów 02KS i 03KS – parking dla samochodów osobowych;
- 3) jako przeznaczenie uzupełniające: