

## § 8

Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ogrodzenia realizować jako ażurowe z dopuszczeniem odcinków pełnych w miejscach wymagających przysłonięcia z uwagi na prowadzoną działalność usługową. Dopuszcza się żywopłoty;
- 2) stosowanie reklam dopuszcza się wzdłuż nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz na elewacjach budynków związanych z usługami. Reklamy wolnostojące o ujednoczonych standardach grafiki, liternictwa, kolorystyki należy umieszczać na standardowych stelażach przy zachowaniu wysokości, nie zagrażającej bezpieczeństwu na drogach;
- 3) zakazuje się lokalizowania reklam wielkoformatowych;
- 4) szyldy i tablice informacyjne należy objąć jednolitymi standardami grafiki, liternictwa, kolorystyki;
- 5) oświetlenie terenów, dróg i ścieżek pieszych, rozmieszczenie różnego typu przegród porządkujących ruch kołowy, pieszy, rowerowy, rodzaj obiektów małej architektury w przestrzeni ulic należy objąć kompleksowym rozwiązaniem dla całego obszaru opracowania.

## § 9

Ustala się następujące parametry i wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać:
  - a) na terenach 1U/MN-3U/MN - 40 % powierzchni działki;
  - b) na terenie MN – 30% powierzchni działki.
- 2) powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić co najmniej:
  - a) na terenach 1U/MN-3U/MN - 30 % powierzchni działki;
  - b) na terenie MN – 40% powierzchni działki.
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) wzdłuż dróg KD i KDW, wzdłuż poszerzeń drogi, istniejącej poza obszarem objętym planem 1kd i2kd oraz wzdłuż dróg istniejących poza obszarem objętym

- planem w odległości 5 m od frontowych granic działek – zgodnie z rysunkiem planu;
- b) od krawędzi cieków wodnych istniejących (poza obszarem objętym planem) oraz od granic działki o nr ewid. 404/14 (również poza obszarem objętym planem) w odległości 10m – zgodnie z rysunkiem planu.
- 4) parametry i zasady sytuowania budynków związanych z usługami:
- a) budynek lub budynki - maksymalnie dwa na jednej działce, związane z usługami powinny być usytuowane jako wolnostojące lub przy granicy działki zaznaczonej na rysunku planu. Dla terenu 2U/MN dopuszcza się ponadto możliwość lokalizowania budynków związanych z usługami przy tylnych granicach działek;
  - b) dopuszcza się powiązanie budynku lub budynków związanych z usługami między sobą lub z budynkiem mieszkalnym poprzez łączniki;
  - c) wysokość od poziomu terenu do okapu dachu nie może przekroczyć 6,0 m;
  - d) dachy płaskie lub strome o nachyleniu do  $20^{\circ}$ ; dwuspadowe lub wielospadowe. W przypadku lokalizowania budynku przy granicy dopuszcza się dachy jednospadowe.
- 5) parametry budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
- a) gabaryt pionowy: parter plus poddasze użytkowe lub nieużytkowe o łącznej wysokości nie przekraczającej od poziomu terenu do kalenicy dachu 10 m. Dopuszcza się wyższe elementy techniczne, np. kominy, nie przekraczające wysokości 14m n.p.t.;
  - b) dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu  $30^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ . Dla dachów dwuspadowych obowiązuje wymóg ustawienia kalenic zgodnie z rysunkiem planu. Wymóg ten dotyczy dachów wielospadowych tylko w przypadku, kiedy kalenice posiadają długość powyżej 5m. Dopuszcza się, by części budynku od strony elewacji ogrodowej posiadały kalenice prostopadłe do kalenicy głównej bryły budynku;
  - c) pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokryciowe w gamie kolorów od szarego poprzez brunatny, ceglasty do ciemnoczerwonego;
- 6) parametry i zasady sytuowania budynków gospodarczych lub garaży:



- a) na terenach 1U/MN – 3U/MN pomieszczenia gospodarcze lub garażowe należy lokalizować w obrębie budynków związanych z usługami. W przypadku zrezygnowania z funkcji usługowej dopuszcza się budynki gospodarcze lub garaże o powierzchni do 80 m<sup>2</sup> wolnostojące lub przy tej samej granicy działki, przy której dopuszczono lokalizowanie budynków usługowych;
- b) na terenie MN budynek gospodarczy lub garaż powinien być zlokalizowany jako dobudowany do budynku mieszkalnego od jednej lub drugiej strony bocznej;
- c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych lub garaży nie może przekraczać 3,5 m od poziomu terenu do okapu dachu;
- d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe. W przypadku zlokalizowania budynku gospodarczego lub garażu przy granicy działki lub dobudowanego do budynku mieszkalnego, dopuszcza się dachy jednospadowe;
- e) pokrycie dachów budynków gospodarczych lub garaży powinno nawiązywać do dachów budynków mieszkalnych materiałem i kolorem;
- f) w obrębie kubatury budynku mieszkalnego dopuszcza się zlokalizowanie dodatkowego garażu.

## § 10

Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

## § 11

Wprowadza się następujące zasady podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się korektę projektowanych podziałów na działki budowlane, zaznaczonych na rysunku planu pod warunkiem, że nie spowoduje ona zmniejszenia wielkości projektowanych działek o więcej niż 10 %;
- 2) dopuszcza się połączenie projektowanych działek, maksymalnie dwóch, w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U/MN – 3U/MN;

- 3) nie przewiduje się scalania i podziału nieruchomości, wymagających wszczęcia procedury w rozumieniu przepisów odrębnych.

## **§ 12**

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) na terenach 1U/MN i 3U/MN ustala się zakaz sytuowania budynków mieszkalnych w odległościach po 7,5m od osi istniejących linii elektroenergetycznych 15kV w każdą stronę. Zakaz ten nie będzie obowiązywać w przypadku likwidacji, przełożenia lub skablowania linii;
- 2) możliwość lokalizowania na terenach 1U/MN i 3U/MN budynków z pomieszczeniami nie przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, w obrębie obszarów w odległościach po 7,5m od osi istniejących linii elektroenergetycznych 15kV w każdą stronę, wymaga zachowania bezpiecznych, określonych w odpowiednich przepisach i normach, odległości tych obiektów od przewodów roboczych linii 15kV i będzie uzależniona od warunków określonych przez właściciela linii elektroenergetycznej.
- 3) na terenach 1U/MN i 3U/MN i KD wprowadza się ograniczenie polegające na zakazie sadzenia roślinności wysokiej w odległościach po 7,5m od osi istniejących linii elektroenergetycznych 15kV w każdą stronę. Ograniczenie to nie będzie obowiązywać w przypadku likwidacji, przełożenia lub skablowania linii.

## **§ 13**

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

### 1. Komunikacja

- 1) dla obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem ustala się układ drogowy który tworzą:
  - a) drogi istniejące poza obszarem objętym planem: od północy ulica Klonowa łącząca się z drogą krajowa nr15, od zachodu oraz od południa drogi dojazdowe wewnętrzne. Drogę graniczącą od południa z obszarem objętym planem należy



- poszerzyć o tereny 1kd i 2kd – w pasach o szerokości 3-4m oraz 5m, kosztem działki o nr ewid.404/15 ;
- b) projektowana droga gminna, oznaczona na rysunku planu symbolem KD o szerokości 10m w liniach rozgraniczających, łącząca istniejące osiedle domków jednorodzinnych przy ulicy Jana Pawła II z terenami położonymi w południowej części miejscowości Żydowo;
  - c) projektowana droga dojazdowa wewnętrzna, oznaczona na rysunku planu symbolem KDW o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających.
- 2) na obszarze objętym planem należy zabezpieczyć miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż: 2 stanowiska na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub produkcji, 3 stanowiska na 10 zatrudnionych albo osób korzystających z usług lub produkcji, w tym miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych, 2 stanowiska na każdą działkę w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 3) w przypadku, gdyby funkcja usługowa wymagała obsługi samochodami ciężarowymi ustala się obowiązek zorganizowania miejsc przeładunku na terenach własnych działek.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- 1) istniejącą sieć wodociagową należy doprowadzić siecią rozdzielczą do obszaru objętego opracowaniem,
  - 2) woda dla celów przeciwpożarowych powinna być dostępna w ilości zapewniającej jej wymagane zapotrzebowanie dla celów przeciwpożarowych z urządzeń służących do jej dostarczania do celów sanitarnych i technologicznych. W przypadku braku warunków technicznych dopuszcza się inne równorzędne rozwiązanie.
3. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się, że docelowo ścieki bytowe komunalne oraz ścieki związane z usługami należy odprowadzić do oczyszczalni komunalnej. Ścieki związane z usługami mogą wymagać oczyszczenia do parametrów określonych przez właściciela kanalizacji sanitarnej oraz uzyskania przez inwestora pozwolenia wodnoprawnego, zgodnie z ustawą – Prawo wodne. Do czasu budowy kolektora sanitarnego dopuszcza się szczelne atestowane zbiorniki na działce, opróżniane przez koncesjonowanego przewoźnika i wywożone do oczyszczalni.
4. Dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się: