

UCHWAŁA NR XXV/ 196/ 08
RADY MIASTA KOSTRZYN NAD ODRĄ

z dnia 06 listopada 2008 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Osiedla Szumiłowo w Kostrzynie nad Odrą.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, ze zm.) Rada Miasta Kostrzyn nad Odrą uchwala, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą Nr XXXVIII/335/06 z dnia 28 lutego 2006r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Osiedla Szumiłowo w Kostrzynie nad Odrą, po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyn (Uchwała Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą Nr X/97/03 z dnia 10 lipca 2003r.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

2. Plan obejmuje obszar położony w rejonie Osiedla Szumiłowo o łącznej powierzchni 81,15ha.

3. Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedstawione zostały na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Integralnymi częściami planu miejscowego są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyn nad Odrą;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług – oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oraz rzemiosła – oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U/UR;
- 4) tereny komunikacji z dopuszczeniem lokalizacji jezdni, ścieżek rowerowych, chodników, przyulicznych pasów postojowych, zatok parkingowych dla samochodów, zatok przystankowych dla taksówek, zieleni przyulicznej i izolacyjnej, sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, urządzeń organizacji ruchu, oświetlenia ulic,

elementów wyposażenia ulic i urządzeń przestrzeni publicznych – oznaczone na rysunku planu symbolami:

- a) KDZ – drogi zbiorcze,
- b) KDL – drogi lokalne,
- c) KDD – drogi dojazdowe,
- d) KDW – drogi wewnętrzne;
- 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 6) tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług – oznaczone na rysunku planu symbolem ZP/U;
- 7) tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług sportu – oznaczone na rysunku planu symbolem ZP/US;
- 8) tereny lasów – oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 9) tereny rolne – oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 10) tereny infrastruktury technicznej – oznaczone na rysunku symbolem E.

§ 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony przeciwpowodziowej.

1. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ustala się:
 - 1) uciążliwość każdej inwestycji musi się zamknąć w granicach własnej działki;
 - 2) zabudowę należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi w rysunku planu;
 - 3) wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami;
 - 4) nakaz uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych w kształtowaniu zabudowy o charakterze usługowym i urządzeń komunikacji;
 - 5) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
2. W zakresie zasad i warunków łączenia i podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) ustala się łączenie i podział działek, uwzględniając parametry zawarte w ustaleniach szczegółowych. Ustalenie nie dotyczy działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne lub obiekty infrastruktury technicznej;
 - 2) obowiązuje zakaz podziału terenów ciągów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających;
 - 3) dopuszcza się łączenie terenów objętych planem miejscowym z terenami o analogicznej funkcji zlokalizowanymi poza granicami planu miejscowego;
 - 4) dopuszcza się łączenie i podział na działki o parametrach innych niż wskazane w ustaleniach szczegółowych w celu regulacji granic lub na poprawę warunków zagospodarowania;
 - 5) dopuszcza się inne niż wskazane w ustaleniach szczegółowych parametry działek:
 - a) na narożnikach terenów,
 - b) na końcach dróg wewnętrznych.
3. W zakresie zasad ochrony przeciwpowodziowej:
 - 1) w granicach planu wyznacza się obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią – granica przedstawiona na rysunku planu – Załącznik nr 1;
 - 2) na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią zabrania się:
 - a) lokalizowania na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania,

- b) wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,
 - c) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk,
 - d) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz brzegu morskiego, a także utrzymywaniem lub odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z ich infrastrukturą;
- 3) dyrektor właściwego regionalnego zarządu gospodarki wodnej może na podstawie przepisów odrębnych, w drodze decyzji, zwolnić od zakazów określonych w pkt. 2 lit. a-d;
- 4) dopuszcza się wyłącznie odbudowę, nadbudowę lub przebudowę budynków istniejących w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią;
- 5) w granicach planu wyznacza się obszar zagrożenia powodzią – granica przedstawiona na rysunku planu – Załącznik nr 1;
- 6) w granicach obszaru zagrożonego powodzią obowiązuje zakaz budowy budynków z posadzką najniżej położonej kondygnacji poniżej wysokości 14m n.p.m. – dotyczy to również piwnic lub suterren;
- 7) w granicach obszaru zagrożenia powodzią zakazuje się lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 8) na potrzeby budynków wybudowanych po wejściu w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się, do momentu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej, użytkowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych. Dostęp do pokrywy takiego zbiornika bezodpływowego musi być zlokalizowany powyżej rzędnej 14m n.p.m.

§ 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

1. Należy zastosować rozwiązania techniczne wykluczające możliwość przedostania się zanieczyszczeń do podłoża gruntowego.
2. Działalność usługowa istniejących i planowanych obiektów różnych funkcji, nie może powodować obniżenia standardów wymaganych przepisami szczególnymi dla sąsiadujących terenów.
3. Wszelkie grunty niezabudowane i nieutwardzone, z wyjątkiem wód otwartych, placów budów, powinny być pokryte zielenią; stanowić więc powinny tzw. powierzchnie biologicznie czynne.
4. Zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków lub oczyszczonych w niewłaściwym stopniu do wód powierzchniowych i podziemnych.
5. Zbędne masy ziemne powstałe w czasie realizacji inwestycji należy przetransportować w miejsce wskazane przez Burmistrza lub wykorzystać do nowego ukształtowania terenu działki budowlanej.
6. Zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia środowiska poza granicami przynależnej im działki lub wywołujących w obrębie swojej działki nieodwracalne zmiany środowiska (poza zmniejszeniem powierzchni biologicznie czynnej do obszaru zgodnego z ustaleniami szczegółowymi).
7. Gromadzenie i usuwanie odpadów należy organizować zgodnie z miejskim systemem gromadzenia odpadów, po ich wstępnej segregacji.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. Osoba prowadząca prace budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obiektów nieruchomych i nawarstwień kulturowych podlegających ochronie obowiązana jest niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków oraz Burmistrza Kostrzyna nad Odrą. Jednocześnie obowiązana jest zabezpieczyć odkryty przedmiot, obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe i wstrzymać wszelkie roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.
2. Wszelkie prace realizowane w granicach występowania stanowiska archeologicznego wymagają, przed ich podjęciem, wykonania archeologicznych badań ratunkowych oraz uzgodnienia ze strony wojewódzkiego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczegółowymi.
3. Zakazuje się rozbudowy, nadbudowy, zmiany formy elewacji lub dachu obiektów objętych ochroną konserwatorską.
4. W przypadku przebudowy lub remontu obiektów o których mowa w ust. 3 obowiązuje przeprowadzenie prac konserwatorskich lub restauratorskich tych obiektów lub odpowiednio ich części.
5. Ochronie w zakresie kompozycji i starodrzewia podlega aleja lipowa zlokalizowana w granicach terenu KDZ.
6. Ochronie w zakresie kompozycji, starodrzewia, reliktyw ogrodzeń i nagrobków podlega dawny cmentarz ewangelicki – teren ZP.

§ 6. Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego:

1. Dla wszelkich inwestycji na terenach objętych planem, należy zapewnić w granicach własnej działki odpowiednią ilość miejsc postojowych nie mniejszą niż:
 - 1) 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na każde 20m² powierzchni użytkowej lokalu handlowego lub usługowego;
 - 2) 2 miejsca postojowe dla samochodu osobowego na jeden budynek mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej.
2. W przypadku braku możliwości zapewnienia właściwej ilości miejsc parkingowych na własnej działce, dopuszcza się realizację miejsc postojowych na parkingach ogólnodostępnych pod warunkiem uzgodnienia takiej możliwości z Burmistrzem Kostrzyna nad Odrą
3. Realizacja zabudowy bez zapewnienia wymaganej liczby miejsc parkingowych jest niedopuszczalna.

§ 7. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

1. Dopuszcza się wyposażenie dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych w infrastrukturę techniczną.
2. Ustala się przebieg sieci infrastrukturalnych w liniach rozgraniczających dróg oraz w terenach zieleni.
3. Zaopatrzenie w wodę nastąpi z istniejącego lub projektowanego wodociągu z Osiedla Drzewice.
4. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci energetycznej poprzez jej rozbudowę w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

- 1) w granicach terenu objętego planem miejscowym lub bezpośrednim sąsiedztwie istnieją dwie stacje transformatorowe: S-2285 Szumiłowo i S-2482 Szumiłowo. W istniejących stacjach zaleca się wymianę transformatorów o mocy 63kVA na transformatory o wyższej mocy rzędu 160 – 250kVA w zależności od możliwości technicznych stacji,
 - 2) w granicach terenu objętego planem miejscowym zaprojektowano dwie stacje transformatorowe 15/0,4kV, typu kioskowego z transformatorami o mocy 630kVA,
 - 3) na załączniku Nr 1 oznaczono korytarze techniczne dla istniejących linii energetycznych niskiego i średniego napięcia,
 - 4) linie napowietrzne mogą podlegać przebudowie poprzez skablowanie, ewentualnie zmianę trasy przebiegu.
5. Zaopatrzenie w energię ciepłą należy realizować ze źródeł własnych. Dopuszcza się wszystkie źródła energii cieplnej, w tym również kotłownie na paliwa stałe pod warunkiem zastosowania proekologicznych technologii spalania.
6. Odprowadzenie ścieków komunalnych rurociągiem tłocznym w kierunku oczyszczalni zlokalizowanej poza granicami planu.
- 1) na terenach zlokalizowanych poza obszarem bezpośredniego zagrożenia powodzią, do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się lokalizowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki sanitarne,
 - 2) na terenach zlokalizowanych poza obszarem bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz poza obszarem zagrożenia powodzią, do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się lokalizowanie przydomowych oczyszczalni ścieków.
7. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych odbywać się będzie grawitacyjnie lub ciśnieniowo systemem kanalizacji deszczowej w kierunku rzeki Odry na zasadach zarządcy sieci. W przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu.
8. Dostęp do pokrywy przepompowni w granicach planu musi być zlokalizowany powyżej rzędnej 14m n.p.m.
9. Zaopatrzenie w gaz z istniejącego lub projektowanego gazociągu z Osiedla Drzewice.
10. Zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną – na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci.
11. W granicach planu miejscowego zakazuje się lokalizacji masztów antenowych sieci komórkowych oraz wież antenowych.
12. W granicach planu miejscowego zakazuje się lokalizacji masztów elektrowni wiatrowych.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§ 8. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN1.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy:

- 1) teren w granicach obszaru zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia § 3 ust. 3 pkt 5-8;
- 2) zabudowa wolnostojąca;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki;
- 5) linia zabudowy – wg rysunku planu;
- 6) wysokość zabudowy do 8m – mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu lub attyki;
- 7) zabudowa do 2 kondygnacji nadziemnych, 1 kondygnacja dla budynków gospodarczych oraz obiektów do parkowania;
- 8) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 30-45°, dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania kąt dachu wyznacza się w przedziale 20-45°;
- 9) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachy dachówkopodobnej w kolorze dachówki ceramicznej niebarwionej;
- 10) ogrodzenie działki musi być wykonane jako ażurowe z prześwitem na powierzchni minimalnie 60% w rzucie prostokątnym i maksymalnej wysokości 1,6m.

3. Ustalenia dotyczące łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) łączenie i podział na nowe działki o powierzchni od 800m² do 3700m² z zachowanym dojazdem bezpośrednim do drogi wewnętrznej lub publicznej;
- 2) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego ustala się na 90° (+/- 35°);
- 3) szerokość frontu nowo wydzielonej działki od 6m do 55m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów KDZ oraz KDD1;
- 2) odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji sanitarnej w terenach KDZ oraz KDD1;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych grawitacyjnie do gruntu;
- 4) zaopatrzenie w wodę z projektowanego lub istniejącego wodociągu w terenach KDZ, oraz KDD1;
- 5) zaopatrzenie w gaz z projektowanego lub istniejącego gazociągu w terenie KDZ oraz KDD1.

§ 9.1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MN2.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy:

- 1) teren w granicach obszaru zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia § 3 ust. 3 pkt 5-8;
- 2) zabudowa wolnostojąca
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki;
- 5) linia zabudowy – wg rysunku planu;

- 6) wysokość zabudowy do 8m – mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu lub attyki;
 - 7) zabudowa do 2 kondygnacji naziemnych, 1 kondygnacja dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania;
 - 8) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 30-45°, dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania kąt dachu wyznacza się w przedziale 20-45°;
 - 9) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachy dachówkopodobnej w kolorze dachówki ceramicznej niebarwionej;
 - 10) ogrodzenie działki musi być wykonane jako ażurowe z prześwitem na powierzchni minimalnie 60% w rzucie prostopadłym i maksymalnej wysokości 1,6m.
3. Ustalenia dotyczące łączenia i podziału nieruchomości:
- 1) łączenie i podział na nowe działki o powierzchni od 800m² do 2000m² z zachowanym dojazdem bezpośrednim do drogi wewnętrznej lub publicznej;
 - 2) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego ustala się na 90° (+/- 25°);
 - 3) szerokość frontu nowo wydzielonej działki od 22m do 50m.
4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:
- 1) obsługa komunikacyjna z terenów KDD1, KDD2 oraz KDW2;
 - 2) odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji sanitarnej w terenach KDD1, KDD2 oraz KDW2;
 - 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych grawitacyjnie do gruntu;
 - 4) zaopatrzenie w wodę z projektowanego wodociągu w terenach KDD1, KDD2 oraz KDW2;
 - 5) zaopatrzenie w gaz z projektowanego gazociągu w terenach KDD1, KDD2 oraz KDW2.

§ 10.1. Ustala się Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem MN3.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy:
- 1) teren w granicach obszaru zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia § 3 ust. 3 pkt 5-8;
 - 2) zabudowa wolnostojąca;
 - 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki;
 - 5) linia zabudowy – wg rysunku planu;
 - 6) wysokość zabudowy do 8m – mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu lub attyki;
 - 7) zabudowa do 2 kondygnacji naziemnych, 1 kondygnacja dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania;
 - 8) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 30-45°, dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania kąt dachu wyznacza się w przedziale 20-45°;
 - 9) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachy dachówkopodobnej w kolorze dachówki ceramicznej niebarwionej;
 - 10) ogrodzenie działki musi być wykonane jako ażurowe z prześwitem na powierzchni minimalnie 60% w rzucie prostopadłym i maksymalnej wysokości 1,6m;
3. Ustalenia dotyczące łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) łączenie i podział na nowe działki o powierzchni od 800m² do 4300m² z zachowanym dojazdem bezpośrednim do drogi wewnętrznej lub publicznej;
- 2) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego ustala się na 90° (+/- 35°);
- 3) szerokość frontu wydzielonej działki od 7m do 70m;

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów KDL1, KDD2, KDW2 oraz KDW3;
- 2) odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji sanitarnej w terenach KDL1, KDD2, KDW2 oraz KDW3;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych grawitacyjnie do gruntu;
- 4) zaopatrzenie w wodę z projektowanego wodociągu w terenach KDL1, KDD2, KDW2 oraz KDW3;
- 5) zaopatrzenie w gaz z projektowanego gazociągu w terenach KDL1, KDD2, KDW2 oraz KDW3.

§ 11.1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem MN4.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy:

- 1) dla części terenu zlokalizowanego w granicach obszaru zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 3 ust. 3 pkt 5-8;
- 2) zabudowa wolnostojąca;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki;
- 5) linia zabudowy – wg rysunku planu;
- 6) wysokość zabudowy do 8m – mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu lub attyki;
- 7) zabudowa do 2 kondygnacji nadziemnych, 1 kondygnacja dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania;
- 8) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 30-45°, dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania kąt dachu wyznacza się w przedziale 20-45°;
- 9) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachy dachówkopodobnej w kolorze dachówki ceramicznej niebarwionej;
- 10) ogrodzenie działki musi być wykonane jako ażurowe z prześwitem na powierzchni minimalnie 60% w rzucie prostopadłym i maksymalnej wysokości 1,6m;

3. Ustalenia dotyczące łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) łączenie i podział na nowe działki o powierzchni od 800m² do 2000m² z zachowanym dojazdem bezpośrednim do drogi wewnętrznej;
- 2) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego ustala się na 90° (+/- 20°);
- 3) szerokość frontu wydzielonej działki od 22m do 50m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów KDL1, KDD3 oraz KDW4;
- 2) odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji sanitarnej w terenach KDL1, KDD3 oraz KDW4;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych grawitacyjnie do gruntu;
- 4) zaopatrzenie w wodę z projektowanego wodociągu w terenach KDL1, KDD3 oraz KDW4;

- 5) zaopatrzenie w gaz z projektowanego gazociągu w terenach KDL1, KDD3 oraz KDW4.

§ 12.1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem MN5.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy:

- 1) zabudowa wolnostojąca;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki;
- 4) linia zabudowy – wg rysunku planu;
- 5) wysokość zabudowy do 8m – mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu lub attyki;
- 6) zabudowa do 2 kondygnacji naziemnych, 1 kondygnacja dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania;
- 7) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 30-45°, dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania kąt dachu wyznacza się w przedziale 20-45°;
- 8) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachy dachówkopodobnej w kolorze dachówki ceramicznej niebarwionej,
- 9) ogrodzenie działki musi być wykonane jako ażurowe z prześwitem na powierzchni minimalnie 60% w rzucie prostopadłym i maksymalnej wysokości 1,6m.

3. Ustalenia dotyczące łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) łączenie i podział na nowe działki o powierzchni od 800m² do 2000m² z zachowanym dojazdem bezpośrednim do drogi wewnętrznej lub drogi publicznej;
- 2) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego ustala się na 90° (+/- 35°);
- 3) szerokość frontu wydzielonej działki od 20m do 35m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów KDL2, KDD3 oraz KDW4;
- 2) odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji sanitarnej w terenach KDL2, KDD3 oraz KDW4;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych grawitacyjnie do gruntu;
- 4) zaopatrzenie w wodę z projektowanego wodociągu w terenach KDL2, KDD3 oraz KDW4;
- 5) zaopatrzenie w gaz z projektowanego gazociągu w terenach KDL2, KDD3 oraz KDW4.

§ 13.1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem MN6.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy:

- 1) teren w granicach obszaru zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia § 3 ust. 3 pkt 5-8;
- 2) zabudowa wolnostojąca;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki;
- 5) linia zabudowy – wg rysunku planu;
- 6) wysokość zabudowy do 8m – mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu lub attyki;

- 7) zabudowa do 2 kondygnacji naziemnych, 1 kondygnacja dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania;
- 8) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 30-45°, dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania kąt dachu wyznacza się w przedziale 0-45°;
- 9) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachy dachówkopodobnej w kolorze dachówki ceramicznej niebarwionej;
- 10) ogrodzenie działki musi być wykonane jako ażurowe z prześwitem na powierzchni minimalnie 60% w rzucie prostopadłym i maksymalnej wysokości 1,6m.

3. Ustalenia dotyczące łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) łączenie i podział na nowe działki o powierzchni od 800m² do 2900m² z zachowanym dojazdem bezpośrednim do drogi wewnętrznej lub drogi publicznej;
- 2) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego ustala się na 90° (+/- 35°);
- 3) szerokość frontu wydzielonej działki od 30m do 70m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów KDL1, KDD3, KDW5 oraz KDW8;
- 2) odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji sanitarnej w terenach KDL1, KDD3, KDW5 oraz KDW8;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych grawitacyjnie do gruntu;
- 4) zaopatrzenie w wodę z projektowanego lub istniejącego wodociągu w terenach KDL1, KDD3, KDW5 oraz KDW8;
- 5) zaopatrzenie w gaz z projektowanego lub istniejącego gazociągu w terenach KDL1, KDD3, KDW5 oraz KDW8.

§ 14.1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem MN7.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy:

- 1) dla części terenu zlokalizowanego w granicach obszaru zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 3 ust. 3 pkt 5-8;
- 2) zabudowa wolnostojąca
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki;
- 5) linia zabudowy – wg rysunku planu;
- 6) wysokość zabudowy do 8m – mierzona od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu lub attyki;
- 7) zabudowa do 2 kondygnacji naziemnych, 1 kondygnacja dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania;
- 8) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 30-45°, dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania kąt dachu wyznacza się w przedziale 20-45°;
- 9) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachy dachówkopodobnej w kolorze dachówki ceramicznej niebarwionej;
- 10) ogrodzenie działki musi być wykonane jako ażurowe z prześwitem na powierzchni minimalnie 60% w rzucie prostopadłym i maksymalnej wysokości 1,6m.

3. Ustalenia dotyczące łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) łączenie i podział na nowe działki o powierzchni od 800m² do 2000m² z zachowanym dojazdem bezpośrednim do drogi wewnętrznej;

- 2) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego ustala się na 90° ($\pm 35^{\circ}$);
- 3) szerokość frontu wydzielonej działki od 28m do 50m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów KDD3, KDW5, KDW6 oraz KDW8;
- 2) odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji sanitarnej w terenach KDD3, KDW5, KDW6 oraz KDW8;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych grawitacyjnie do gruntu;
- 4) zaopatrzenie w wodę z projektowanego lub istniejącego wodociągu w terenach KDD3, KDW5, KDW6 oraz KDW8;
- 5) zaopatrzenie w gaz z projektowanego lub istniejącego gazociągu w terenach KDD3, KDW5, KDW6 oraz KDW8.

§ 15.1. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem MN8.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy:

- 1) dla części terenu zlokalizowanego w granicach obszaru zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 3 ust. 3 pkt 5-8;
- 2) zabudowa wolnostojąca;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki;
- 5) linia zabudowy – wg rysunku planu;
- 6) wysokość zabudowy do 8m – mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu lub attyki;
- 7) zabudowę do 2 kondygnacji naziemnych, 1 kondygnacja dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania;
- 8) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia $30-45^{\circ}$, dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania kąt dachu wyznacza się w przedziale $20-45^{\circ}$;
- 9) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachy dachówkopodobnej w kolorze dachówki ceramicznej niebarwionej;
- 10) ogrodzenie działki musi być wykonane jako ażurowe z prześwitem na powierzchni minimalnie 60% w rzucie prostopadłym i maksymalnej wysokości 1,6m.

3. Ustalenia dotyczące łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) łączenie i podział na nowe działki o powierzchni od $800m^2$ do $3500m^2$ z zachowanym dojazdem bezpośrednim do drogi wewnętrznej;
- 2) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego ustala się na 90° ($\pm 15^{\circ}$);
- 3) szerokość frontu wydzielonej działki od 22m do 45m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów KDD3, KDW6, KDW7, KDW8 oraz KDW10;
- 2) odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji sanitarnej w terenach KDD3, KDW6, KDW7, KDW8 oraz KDW10;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych grawitacyjnie do gruntu;
- 4) zaopatrzenie w wodę z projektowanego lub istniejącego wodociągu w terenach KDD3, KDW6, KDW7, KDW8 oraz KDW10;
- 5) zaopatrzenie w gaz z projektowanego lub istniejącego gazociągu w terenach KDD3, KDW6, KDW7, KDW8 oraz KDW10.

§ 16.1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem MN9.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy:

- 1) zabudowa wolnostojąca;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki;
- 4) linia zabudowy – wg rysunku planu;
- 5) wysokość zabudowy do 8m – mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu lub attyki;
- 6) zabudowa do 2 kondygnacji naziemnych, 1 kondygnacja dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania;
- 7) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 30-45°, dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania kąt dachu wyznacza się w przedziale 20-45°;
- 8) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachy dachówkopodobnej w kolorze dachówki ceramicznej niebarwionej;
- 9) ogrodzenie działki musi być wykonane jako ażurowe z prześwitem na powierzchni minimalnie 60% w rzucie prostopadłym i maksymalnej wysokości 1,6m.

3. Ustalenia dotyczące łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) łączenie i podział na nowe działki o powierzchni od 800m² do 1800m² z zachowanym dojazdem bezpośrednim do drogi wewnętrznej;
- 2) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego ustala się na 90° (+/- 10°);
- 3) szerokość frontu wydzielonej działki od 20m do 55m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów KDD3 oraz KDW7;
- 2) odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji sanitarnej w terenach KDD3 oraz KDW7;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych grawitacyjnie do gruntu;
- 4) zaopatrzenie w wodę z projektowanego wodociągu w terenach KDD3 oraz KDW7;
- 5) zaopatrzenie w gaz z projektowanego gazociągu w terenach KDD3 oraz KDW7.

§ 17.1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem MN10.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy:

- 1) dla części terenu zlokalizowanego w granicach obszaru zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 3 ust. 3 pkt 5-8;
- 2) zabudowa wolnostojąca;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki;
- 5) linie zabudowy – wg rysunku planu;
- 6) wysokość zabudowy do 8m – mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu lub attyki;
- 7) zabudowa do 2 kondygnacji naziemnych, 1 kondygnacja dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania;
- 8) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 30-45°, dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania kąt dachu wyznacza się w przedziale 20-45°;

- 9) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachy dachówkopodobnej w kolorze dachówki ceramicznej niebarwionej;
 - 10) ogrodzenie działki musi być wykonane jako ażurowe z prześwitem na powierzchni minimalnie 60% w rzucie prostokątnym i maksymalnej wysokości 1,6m.
3. Ustalenia dotyczące łączenia i podziału nieruchomości:
- 1) łączenie i podział na nowe działki o powierzchni od 800m² do 2900m² z zachowanym dojazdem bezpośrednim do drogi wewnętrznej lub publicznej;
 - 2) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego ustala się na 90° (+/- 15°);
 - 3) szerokość frontu wydzielonej działki od 22m do 70m.
4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:
- 1) obsługa komunikacyjna z terenów KDZ, KDL2, KDD3, KDD4, KDW7 oraz KDW10;
 - 2) odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji sanitarnej terenach KDZ, KDL2, KDD3, KDD4, KDW7 oraz KDW10;
 - 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych grawitacyjnie do gruntu;
 - 4) zaopatrzenie w wodę z projektowanego lub istniejącego wodociągu w terenach KDZ, KDL2, KDD3, KDD4, KDW7 oraz KDW10;
 - 5) zaopatrzenie w gaz z projektowanego lub istniejącego gazociągu w terenach KDZ, KDL2, KDD3, KDD4, KDW7 oraz KDW10.

§ 18.1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem MN11.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy:
- 1) zabudowa wolnostojąca;
 - 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki;
 - 4) linia zabudowy – wg rysunku planu. Minimalna odległość lokalizacji zabudowy od granicy lasu może ulec zwiększeniu ze względu na przepisy szczegółowe;
 - 5) wysokość zabudowy do 8m – mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu lub attyki;
 - 6) zabudowę do 2 kondygnacji naziemnych, 1 kondygnacja dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania;
 - 7) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 30-45°, dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania kąt dachu wyznacza się w przedziale 20-45°;
 - 8) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachy dachówkopodobnej w kolorze dachówki ceramicznej niebarwionej;
 - 9) ogrodzenie działki musi być wykonane jako ażurowe z prześwitem na powierzchni minimalnie 60% w rzucie prostokątnym i maksymalnej wysokości 1,6m.
3. Ustalenia dotyczące łączenia i podziału nieruchomości:
- 1) łączenie i podział na nowe działki o powierzchni od 800m² do 1400m² z zachowanym dojazdem bezpośrednim do drogi publicznej;
 - 2) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego ustala się na 90° (+/- 10°);
 - 3) szerokość frontu wydzielonej działki od 30m do 35m.
4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:
- 1) obsługa komunikacyjna z terenu KDL2;

- 2) odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji sanitarnej w terenie KDL2 oraz KDZ;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych grawitacyjnie do gruntu;
- 4) zaopatrzenie w wodę z projektowanego lub istniejącego wodociągu w terenie KDL2 oraz KDZ;
- 5) zaopatrzenie w gaz z projektowanego lub istniejącego gazociągu w terenie KDL2 oraz KDZ.

§ 19.1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem MN12.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy:

- 1) zabudowa wolnostojąca;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki;
- 4) linia zabudowy – wg rysunku planu. Minimalna odległość lokalizacji zabudowy od granicy lasu może ulec zwiększeniu ze względu na przepisy szczegółowe;
- 5) wysokość zabudowy do 8m – mierzona od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu lub attyki;
- 6) zabudowa do 2 kondygnacji naziemnych, 1 kondygnacja dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania;
- 7) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 30-45°, dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania kąt dachu wyznacza się w przedziale 20-45°;
- 8) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachy dachówkopodobnej w kolorze dachówki ceramicznej niebarwionej;
- 9) ogrodzenie działki musi być wykonane jako ażurowe z prześwitem na powierzchni minimalnie 60% w rzucie prostokątnym i maksymalnej wysokości 1,6m.

3. Ustalenia dotyczące łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) łączenie i podział na nowe działki o powierzchni od 800m² do 3400m² z zachowanym dojazdem bezpośrednim do drogi publicznej;
- 2) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego ustala się na 90° (+/- 15°);
- 3) szerokość frontu wydzielonej działki od 17m do 115m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu KDZ, KDD6 oraz KDD7;
- 2) odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji sanitarnej w terenach KDZ, KDD6, KDD7;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych grawitacyjnie do gruntu;
- 4) zaopatrzenie w wodę z projektowanego lub istniejącego wodociągu w terenie KDZ, KDD6, KDD7;
- 5) zaopatrzenie w gaz z projektowanego lub istniejącego gazociągu w terenie KDZ, KDD6, KDD7.

§ 20.1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem MN13.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy:

- 1) dla części terenu zlokalizowanego w granicach obszaru zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 3 ust. 3 pkt 5-8;
- 2) zabudowa wolnostojąca

- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki;
 - 5) linie zabudowy – wg rysunku planu;
 - 6) wysokość zabudowy do 8m – mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu lub attyki;
 - 7) zabudowa do 2 kondygnacji naziemnych, 1 kondygnacja dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania;
 - 8) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 30-45°, dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania kąt dachu wyznacza się w przedziale 20-45°;
 - 9) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachy dachówkopodobnej w kolorze dachówki ceramicznej niebarwionej;
 - 10) ogrodzenie działki musi być wykonane jako ażurowe z prześwitem na powierzchni minimalnie 60% w rzucie prostopadłym i maksymalnej wysokości 1,6m.
3. Ustalenia dotyczące łączenia i podziału nieruchomości:
- 1) łączenie i podział na nowe działki o powierzchni od 800m² do 2700m² z zachowanym dojazdem bezpośrednim do drogi wewnętrznej lub publicznej;
 - 2) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego ustala się na 90° (+/- 35°);
 - 3) szerokość frontu wydzielonej działki od 6m do 100m.
4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:
- 1) obsługa komunikacyjna z terenu KDZ, KDD5, KDW15 oraz KDW18;
 - 2) odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji sanitarnej w terenie KDZ, KDD5, KDW15 oraz KDW18;
 - 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych grawitacyjnie do gruntu;
 - 4) zaopatrzenie w wodę z projektowanego lub istniejącego wodociągu w terenach KDZ, KDD5, KDW15 oraz KDW18;
 - 5) zaopatrzenie w gaz z projektowanego lub istniejącego gazociągu w terenach KDZ, KDD5, KDW15 oraz KDW18.

§ 21.1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN14.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy:

- 1) zabudowa wolnostojąca;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki;
- 4) linie zabudowy – wg rysunku planu;
- 5) wysokość zabudowy do 8m – mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu lub attyki;
- 6) zabudowa do 2 kondygnacji naziemnych, 1 kondygnacja dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania;
- 7) możliwość budowy 1 kondygnacji podziemnej;
- 8) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 30-45°, dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania kąt dachu wyznacza się w przedziale 20-45°;
- 9) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachy dachówkopodobnej w kolorze dachówki ceramicznej niebarwionej;
- 10) ogrodzenie działki musi być wykonane jako ażurowe z prześwitem na powierzchni minimalnie 60% w rzucie prostopadłym i maksymalnej wysokości 1,6m.

3. Ustalenia dotyczące łączenia i podziału nieruchomości:
- 1) łączenie i podział na nowe działki o powierzchni od 800m² do 2000m² z zachowanym dojazdem bezpośrednim do drogi wewnętrznej lub publicznej;
 - 2) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego ustala się na 90° (+/- 15°);
 - 3) szerokość frontu wydzielonej działki od 20m do 60m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: KDZ, KDD5 oraz KDW18;
- 2) odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji sanitarnej w terenach KDZ, KDD5, KDW18;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych grawitacyjnie do gruntu;
- 4) zaopatrzenie w wodę z projektowanego lub istniejącego wodociągu terenach KDZ, KDD5, KDW18;
- 5) zaopatrzenie w gaz z projektowanego lub istniejącego gazociągu w terenach KDZ, KDD5, KDW18.

§ 22.1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN15.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy:

- 1) zabudowa wolnostojąca;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki;
- 4) linie zabudowy – wg rysunku planu. Minimalna odległość lokalizacji zabudowy od granicy lasu może ulec zwiększeniu ze względu na przepisy szczegółowe;
- 5) wysokość zabudowy do 8m – mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu lub attyki;
- 6) zabudowa do 2 kondygnacji naziemnych, 1 kondygnacja dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania;
- 7) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 30-45°, dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania kąt dachu wyznacza się w przedziale 20-45°;
- 8) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachy dachówkopodobnej w kolorze dachówki ceramicznej niebarwionej;
- 9) ogrodzenie działki musi być wykonane jako ażurowe z prześwitem na powierzchni minimalnie 60% w rzucie prostopadłym i maksymalnej wysokości 1,6m.

3. Ustalenia dotyczące łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) łączenie i podział na nowe działki o powierzchni od 800m² do 2000m² z zachowanym dojazdem bezpośrednim do drogi wewnętrznej lub publicznej;
- 2) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego ustala się na 90° (+/- 15°);
- 3) szerokość frontu wydzielonej działki od 22m do 60m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów KDD5 oraz KDW20;
- 2) odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji sanitarnej w terenach KDD5 oraz KDW20;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych grawitacyjnie do gruntu;
- 4) zaopatrzenie w wodę z projektowanego lub istniejącego wodociągu w terenach KDD5 oraz KDW20;

- 5) zaopatrzenie w gaz z projektowanego lub istniejącego gazociągu w terenach KDD5 oraz KDW20.

§ 23.1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN16.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy:

- 1) dla części terenu zlokalizowanego w granicach obszaru zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 3 ust. 3 pkt 5-8;
- 2) zabudowa wolnostojąca;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki;
- 5) linia zabudowy – wg rysunku planu;
- 6) wysokość zabudowy do 8m – mierzona od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu lub attyki;
- 7) zabudowa do 2 kondygnacji naziemnych, 1 kondygnacja dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania;
- 8) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 30-45°, dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania kąt dachu wyznacza się w przedziale 20-45°;
- 9) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachy dachówkopodobnej w kolorze dachówki ceramicznej niebarwionej;
- 10) ogrodzenie działki musi być wykonane jako ażurowe z prześwitem na powierzchni minimalnie 60% w rzucie prostopadłym i maksymalnej wysokości 1,6m.

3. Ustalenia dotyczące łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) łączenie i podział nowe na działki o powierzchni od 800m² do 2600m² z zachowanym dojazdem bezpośrednim do drogi wewnętrznej, publicznej lub ciągu pieszo - jezdni;
- 2) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego ustala się na 90° (+/- 15°);
- 3) szerokość frontu wydzielonej działki od 6m do 65m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów KDL3, KDD5, KDW14 oraz KDW15;
- 2) odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji sanitarnej w terenach KDL3, KDD5, KDW14 oraz KDW15;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych grawitacyjnie do gruntu;
- 4) zaopatrzenie w wodę z projektowanego lub istniejącego wodociągu w terenach KDL3, KDD5, KDW14 oraz KDW15;
- 5) zaopatrzenie w gaz z projektowanego lub istniejącego gazociągu w terenach KDL3, KDD5, KDW14 oraz KDW15.

§ 24.1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN17.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy:

- 1) dla części terenu zlokalizowanego w granicach obszaru zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 3 ust. 3 pkt 5-8;
- 2) zabudowa wolnostojąca;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki;

- 5) linia zabudowy – wg rysunku planu;
 - 6) wysokość zabudowy do 8m – mierzona od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu lub attyki;
 - 7) zabudowa do 2 kondygnacji naziemnych, 1 kondygnacja dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania;
 - 8) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 30-45°, dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania kąt dachu wyznacza się w przedziale 20-45°;
 - 9) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachy dachówkopodobnej w kolorze dachówki ceramicznej niebarwionej;
 - 10) ogrodzenie działki musi być wykonane jako ażurowe z prześwitem na powierzchni minimalnie 60% w rzucie prostokątnym i maksymalnej wysokości 1,6m.
3. Ustalenia dotyczące łączenia i podziału nieruchomości:
- 1) łączenie i podział na nowe działki o powierzchni od 800m² do 1500m² z zachowanym dojazdem bezpośrednim do drogi wewnętrznej lub publicznej;
 - 2) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego ustala się na 90° (+/- 10°);
 - 3) szerokość frontu wydzielonej działki od 10m do 40m.
4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:
- 1) obsługa komunikacyjna z terenów KDL3, KDD5 oraz KDW17;
 - 2) odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji sanitarnej terenach KDL3, KDD5 oraz KDW17;
 - 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych grawitacyjnie do gruntu;
 - 4) zaopatrzenie w wodę z projektowanego lub istniejącego wodociągu w terenach KDL3, KDD5 oraz KDW17;
 - 5) zaopatrzenie w gaz z projektowanego lub istniejącego gazociągu w terenach KDL3, KDD5 oraz KDW17.

§ 25.1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN18.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy:
- 1) dla części terenu zlokalizowanego w granicach obszaru zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 3 ust. 3 pkt 5-8;
 - 2) zabudowa wolnostojąca;
 - 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki;
 - 5) linia zabudowy – wg rysunku planu;
 - 6) wysokość zabudowy do 8m – mierzona od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu lub attyki;
 - 7) zabudowa do 2 kondygnacji naziemnych, 1 kondygnacja dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania;
 - 8) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 30-45°, dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania kąt dachu wyznacza się w przedziale 20-45°;
 - 9) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachy dachówkopodobnej w kolorze dachówki ceramicznej niebarwionej;
 - 10) ogrodzenie działki musi być wykonane jako ażurowe z prześwitem na powierzchni minimalnie 60% w rzucie prostokątnym i maksymalnej wysokości 1,6m.
3. Ustalenia dotyczące łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) łączenie i podział na nowe działki o powierzchni od 800m² do 2600m² z zachowanym dojazdem bezpośrednim do drogi wewnętrznej lub publicznej;
- 2) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego ustala się na 90° (+/- 20°);
- 3) szerokość frontu wydzielonej działki od 10m do 42m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów KDL3, KDD5, KDW17 oraz KDW19;
- 2) odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji sanitarnej terenach KDL3, KDD5, KDW17 oraz KDW19;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych grawitacyjnie do gruntu;
- 4) zaopatrzenie w wodę z projektowanego wodociągu w terenach KDL3, KDD5, KDW17 oraz KDW19;
- 5) zaopatrzenie w gaz z projektowanego lub istniejącego gazociągu w terenach KDL3, KDD5, KDW17 oraz KDW19.

§ 26.1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem MN19.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy:

- 1) zabudowa wolnostojąca;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki;
- 4) linia zabudowy – wg rysunku planu;
- 5) wysokość zabudowy do 8m – mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu lub attyki;
- 6) zabudowa do 2 kondygnacji naziemnych, 1 kondygnacja dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania;
- 7) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 30-45°, dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania kąt dachu wyznacza się w przedziale 20-45°;
- 8) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachy dachówkopodobnej w kolorze dachówki ceramicznej niebarwionej;
- 9) ogrodzenie działki musi być wykonane jako ażurowe z prześwitem na powierzchni minimalnie 60% w rzucie prostopadłym i maksymalnej wysokości 1,6m.

3. Ustalenia dotyczące łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) łączenie i podział na nowe działki o powierzchni od 800m² do 1900m² z zachowanym dojazdem bezpośrednim do drogi publicznej;
- 2) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego ustala się na 90° (+/- 15°);
- 3) szerokość frontu wydzielonej działki od 24m do 60m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów KDW19 oraz KDW20;
- 2) odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji sanitarnej w terenie KDW19 oraz KDW20;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych grawitacyjnie do gruntu;
- 4) zaopatrzenie w wodę z projektowanego lub istniejącego wodociągu w terenie KDW19 oraz KDW20;
- 5) zaopatrzenie w gaz z projektowanego lub istniejącego gazociągu w terenie KDW19 oraz KDW20.

§ 27.1. Ustala się teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN20.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy:

- 1) teren w granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia § 3 ust. 3 pkt 1-4;
- 2) zabudowa wolnostojąca;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki;
- 5) linia zabudowy – wg rysunku planu;
- 6) wysokość zabudowy do 8m – mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu lub attyki;
- 7) zabudowa do 2 kondygnacji naziemnych, 1 kondygnacja dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania;
- 8) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 30-45°, dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania kąt dachu wyznacza się w przedziale 20-45°;
- 9) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachy dachówkopodobnej w kolorze dachówki ceramicznej niebarwionej.

3. Ustalenia dotyczące łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) łączenie i podział na nowe działki o powierzchni od 800m² do 3500m² z zachowanym dojazdem bezpośrednim do drogi wewnętrznej lub publicznej;
- 2) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego ustala się na 90° (+/- 35°);
- 3) szerokość frontu wydzielonej działki od 20m do 75m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów KDL3 oraz KDW16;
- 2) odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji sanitarnej w terenach KDL3 oraz KDW16;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych grawitacyjnie do gruntu;
- 4) zaopatrzenie w wodę z projektowanego lub istniejącego wodociągu w terenach KDL3 oraz KDW16;
- 5) zaopatrzenie w gaz z projektowanego lub istniejącego gazociągu w terenach KDL3 oraz KDW16.

§ 28.1. Ustala się teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem MN21.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy:

- 1) teren w granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia § 3 ust. 3 pkt 1-4;
- 2) zabudowa wolnostojąca;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki;
- 5) linia zabudowy – wg rysunku planu;
- 6) wysokość zabudowy nowoprojektowanej do 8m – mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu lub attyki;
- 7) wysokość zabudowy istniejącej, remontowanej do 12 metrów - mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu lub attyki;

- 8) zabudowa nowoprojektowana do 2 kondygnacji naziemnych, 1 kondygnacja dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania;
- 9) zabudowę istniejącą, remontowaną do 3 kondygnacji naziemnych, 1 kondygnacja dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania;
- 10) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 20-45°, dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania kąt dachu wyznacza się w przedziale 20-45°;
- 11) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachy dachówkopodobnej w kolorze dachówki ceramicznej niebarwionej.

3. Ustalenia dotyczące łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) łączenie i podział na nowe działki o powierzchni od 800m² do 2900m² z zachowanym dojazdem bezpośrednim do drogi wewnętrznej lub publicznej;
- 2) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego ustala się na 90° (+/- 15°);
- 3) szerokość frontu wydzielonej działki od 16m do 50m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów KDZ, KDW11, KDW12 oraz KDW13;
- 2) odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji sanitarnej w terenie KDZ oraz KDW13;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych grawitacyjnie do gruntu;
- 4) zaopatrzenie w wodę z projektowanego lub istniejącego wodociągu w terenie KDZ oraz KDW13;
- 5) zaopatrzenie w gaz z projektowanego lub istniejącego gazociągu w terenie KDZ oraz KDW13.

§ 29.1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem lokalizacji usług, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U1.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy:

- 1) teren w granicach obszaru zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia § 3 ust. 3 pkt 5-8;
- 2) zabudowa wolnostojąca;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej na działkach przyległych do terenu KDZ;
- 4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki;
- 6) linia zabudowy – wg rysunku planu;
- 7) wysokość zabudowy do 8m – mierzona od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu lub attyki;
- 8) zabudowa do 2 kondygnacji naziemnych, 1 kondygnacja dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania;
- 9) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 30-45°, dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania kąt dachu wyznacza się w przedziale 20-45°;
- 10) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachy dachówkopodobnej w kolorze dachówki ceramicznej niebarwionej;
- 11) ogrodzenie działki musi być wykonane jako ażurowe z prześwitem na powierzchni minimalnie 60% w rzucie prostokątnym i maksymalnej wysokości 1,6m.

3. Ustalenia dotyczące łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) łączenie i podział na nowe działki o powierzchni od 800m² do 4700m² z zachowanym dojazdem bezpośrednim do drogi wewnętrznej lub publicznej;
- 2) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego ustala się na 90° (+/- 15°);
- 3) szerokość frontu wydzielonej działki od 17m do 60m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów KDZ, KDL1, KDD1, KDD2 oraz KDW1;
- 2) odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji sanitarnej w terenach KDZ, KDL1, KDD1, KDD2 oraz KDW1;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych grawitacyjnie do gruntu. Z działek na których prowadzona jest działalność usługowa wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej w terenie KDZ;
- 4) zaopatrzenie w wodę z projektowanego lub istniejącego wodociągu w terenach KDZ, KDL1, KDD1, KDD2 oraz KDW1;
- 5) zaopatrzenie w gaz z projektowanego lub istniejącego gazociągu w terenach KDZ, KDL1, KDD1, KDD2 oraz KDW1.

§ 30.1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem lokalizacji usług, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U2.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy:

- 1) teren w granicach obszaru zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia § 3 ust. 3 pkt 5-8;
- 2) zabudowa wolnostojąca;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej na działkach przyległych do terenu KDZ;
- 4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki;
- 6) linia zabudowy – wg rysunku planu;
- 7) wysokość zabudowy do 8 metrów - mierzona od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu lub attyki;
- 8) zabudowa do 2 kondygnacji naziemnych, 1 kondygnacja dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania;
- 9) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 30-45°, dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania kąt dachu wyznacza się w przedziale 0-45°;
- 10) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachy dachówkopodobnej w kolorze dachówki ceramicznej niebarwionej;
- 11) ogrodzenie działki musi być wykonane jako ażurowe z prześwitem na powierzchni minimalnie 60% w rzucie prostopadłym i maksymalnej wysokości 1,6m.

3. Ustalenia dotyczące łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) łączenie i podział na nowe działki o powierzchni od 800m² do 3800m² z zachowanym dojazdem bezpośrednim do drogi wewnętrznej lub publicznej;
- 2) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego ustala się na 90° (+/- 15°);
- 3) szerokość frontu wydzielonej działki od 20m do 70m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów KDZ, KDL1, KDW4, KDW8 oraz KDW9;
- 2) odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji sanitarnej w terenach KDZ, KDL1, KDW4, KDW8 oraz KDW9;

- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych grawitacyjnie do gruntu. Z działek na których prowadzona jest działalność usługowa wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej w terenie KDZ;
- 4) zaopatrzenie w wodę z projektowanego lub istniejącego wodociągu w terenach KDZ, KDL1, KDW4, KDW8 oraz KDW9;
- 5) zaopatrzenie w gaz z projektowanego lub istniejącego gazociągu w terenach KDZ, KDL1, KDW4, KDW8 oraz KDW9.

§ 31.1. Ustala się teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem lokalizacji usług oraz rzemiosła, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U/UR.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy:

- 1) teren w granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia § 3 ust. 3 pkt 1-4;
- 2) zabudowa wolnostojąca;
- 3) dopuszcza się lokalizacje usług oraz rzemiosła na działkach przyległych do terenu KDZ lub KDD6;
- 4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 80% powierzchni działki;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15% powierzchni działki;
- 6) wprowadzenie zieleni izolacyjnej, zimozielonej o szerokości minimalnie 3m, wzdłuż granic działki bądź działek w których realizuje się funkcję usług rzemiosła;
- 7) linia zabudowy – wg rysunku planu;
- 8) wysokość zabudowy do 8m – mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu lub attyki;
- 9) zabudowę do 2 kondygnacji naziemnych, 1 kondygnacja dla budynków gospodarczych oraz przeznaczonych do parkowania;
- 10) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 30-45°, dla budynków gospodarczych, produkcyjnych oraz przeznaczonych do parkowania kąt dachu wyznacza się w przedziale 15-45°;
- 11) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachy dachówkopodobnej w kolorze dachówki ceramicznej niebarwionej.

3. Ustalenia dotyczące łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) łączenie i podział na nowe działki o powierzchni minimalnej 800m² z zachowanym dojazdem bezpośrednim do drogi wewnętrznej lub publicznej;
- 2) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego ustala się na 90° (+/- 35°);
- 3) szerokość frontu wydzielonej działki na minimalnie 10m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów KDZ, KDL3, KDW12, KDW13 oraz KDW16;
- 2) odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji sanitarnej w terenach KDZ, KDL3, KDW13 oraz KDW16;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych grawitacyjnie do gruntu. Z działek na których prowadzona jest działalność usługowa lub rzemieślnicza wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej w terenie KDZ, KDL3, KDW13 lub KDW16;
- 4) zaopatrzenie w wodę z projektowanego lub istniejącego wodociągu w terenach KDZ, KDL3, KDW13 oraz KDW16;
- 5) zaopatrzenie w gaz z projektowanego lub istniejącego gazociągu w terenach KDZ, KDL3, KDW13 oraz KDW16.

§ 32.1. Ustala się teren drogi publicznej, zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ, dla którego:

- 1) ustala się zakaz podziału nieruchomości;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczenia wg rysunku planu;
- 3) chodnik jednostronnie lub dwustronnie;
- 4) dopuszcza się wprowadzenie ścieżki rowerowej;
- 5) szerokość jezdni 7m;
- 6) wprowadzenie zieleni towarzyszącej;
- 7) wprowadzenie infrastruktury technicznej, podziemnej w liniach rozgraniczających drogi;
- 8) sieć wody pitnej i p.poż.: projektowana i istniejąca;
- 9) sieć gazowa: projektowana i istniejąca;
- 10) sieć kanalizacji sanitarnej: grawitacyjna projektowana;
- 11) sieć kanalizacji deszczowej: projektowana;
- 12) teren częściowo zlokalizowany w obszarze zagrożonym powodzią.

§ 33.1. Ustala się tereny dróg publicznych, lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL1, KDL2 i KDL3, dla których:

- 1) ustala się zakaz podziału nieruchomości;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczenia wg rysunku planu;
- 3) chodnik jednostronnie lub dwustronnie;
- 4) szerokość jezdni minimalnie 7m;
- 5) wprowadzenie zieleni towarzyszącej;
- 6) wprowadzenie infrastruktury technicznej, podziemnej w liniach rozgraniczających drogi;
- 7) sieć wody pitnej i p.poż.: projektowana i istniejąca;
- 8) sieć gazowa: projektowana i istniejąca;
- 9) sieć kanalizacji sanitarnej: grawitacyjna projektowana;
- 10) sieć kanalizacji deszczowej: projektowana;
- 11) tereny KDL1 oraz KDL3 zlokalizowane są w obszarze zagrożonym powodzią.

§ 34.1. Ustala się tereny dróg publicznych, dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6 i KDD7 dla których:

- 1) ustala się zakaz podziału nieruchomości;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczenia wg rysunku planu;
- 3) chodnik jednostronnie lub dwustronnie;
- 4) szerokość jezdni minimalnie 5m;
- 5) nakazuje się wprowadzenie zieleni towarzyszącej;
- 6) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej, podziemnej w liniach rozgraniczających terenów;
- 7) sieć wody pitnej i p.poż.: projektowana i istniejąca;
- 8) sieć gazowa: projektowana i istniejąca;
- 9) sieć kanalizacji sanitarnej: grawitacyjna projektowana;
- 10) sieć kanalizacji deszczowej: projektowana;
- 11) tereny KDD1, KDD2, KDD3, KDD4 oraz KDD5 w całości lub części zlokalizowane są w obszarze zagrożonym powodzią.

§ 35.1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW10, KDW11,

KDW12, KDW13, KDW14, KDW15, KDW16, KDW17, KDW18, KDW19 oraz KDW20, dla których:

- 1) ustala się zakaz podziału nieruchomości;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczenia wg rysunku planu;
- 3) dopuszczenie wprowadzenia infrastruktury technicznej, podziemnej w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) sieć wody pitnej i p.poż.: projektowana;
- 5) sieć gazowa: projektowana;
- 6) sieć kanalizacji sanitarnej: grawitacyjna projektowana;
- 7) sieć kanalizacji deszczowej: projektowana;
- 8) tereny KDW1, KDW2, KDW3, KDW5, KDW6, KDW8, KDW9, KDW10, KDW14, KDW15 oraz KDW17 w całości lub części zlokalizowane są w obszarze zagrożonym powodzią;
- 9) dla terenów KDW11, KDW12, KDW13 oraz KDW16 zlokalizowanych w granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują dodatkowo ustalenia § 3 ust. 3 pkt 1-4.

§36.1. Ustala się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy:

- 1) teren w granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia § 3 ust. 3 pkt 1-4;
- 2) zakaz wprowadzania zabudowy z możliwością wprowadzenia elementów małej architektury związanej z funkcją terenu;
- 3) możliwość wprowadzenia wewnętrznych ciągów pieszych;
- 4) obsługa komunikacyjna z terenu KDZ.

3. Ustalenia dotyczące łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) zakaz podziału nieruchomości.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej, podziemnej, w liniach rozgraniczających terenu;
- 2) sieć wody pitnej i p.poż.: projektowana;
- 3) sieć gazowa: projektowana;
- 4) sieć kanalizacji sanitarnej: grawitacyjna projektowana;
- 5) sieć kanalizacji deszczowej: projektowana.

§37.1. Ustala się teren zieleni publicznej urządzonej z dopuszczeniem wprowadzenia zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/U.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy:

- 1) teren w granicach obszaru zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia § 3 ust. 3 pkt 5-8;
- 2) możliwość wprowadzenia elementów małej architektury związanej z funkcją zieleni
- 3) forma zabudowy wolnostojąca;
- 4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 80% powierzchni działki przy realizacji zabudowy usługowej;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15% powierzchni działki, przy realizacji zabudowy usługowej;
- 6) linie zabudowy – wg rysunku planu;
- 7) wysokość zabudowy do 8m – mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu lub attyki;

- 8) zabudowę do 1 kondygnacji naziemnych;
 - 9) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 20-45°;
 - 10) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachy dachówkopodobnej w kolorze dachówki ceramicznej niebarwionej;
 - 11) zakaz wprowadzania ogrodzeń.
3. Ustalenia dotyczące łączenia i podziału nieruchomości:
- 1) zakaz podziału nieruchomości;
 - 2) możliwość wprowadzenia wewnętrznych ciągów pieszych.
4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:
- 1) obsługa komunikacyjna z terenów KDZ, KDL3 oraz KDW14;
 - 2) odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji sanitarnej w terenach KDZ, KDL3 oraz KDW14;
 - 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych grawitacyjnie do gruntu. Z działek na których prowadzona jest działalność usługowa lub wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej w terenach KDZ, KDL3, lub KDW14;
 - 4) zaopatrzenie w wodę z projektowanego lub istniejącego wodociągu w terenach KDZ, KDL3 oraz KDW14;
 - 5) zaopatrzenie w gaz z projektowanego lub istniejącego gazociągu w terenach KDZ, KDL3 oraz KDW14.

§ 38.1. Ustala się teren zieleni urządzonej oraz usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/US.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy:
- 1) teren w granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia § 3 ust. 3 pkt 1-4;
 - 2) zakaz wprowadzania zabudowy nie związanej z funkcją terenu;
 - 3) możliwość wprowadzenia elementów małej architektury związanej z funkcją zieleni;
 - 4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 75% powierzchni działki;
 - 6) linia zabudowy – wg rysunku planu;
 - 7) wysokość zabudowy do 6m – mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu lub attyki;
 - 8) zabudowa maksymalnie do 1 kondygnacji naziemnej;
 - 9) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 20-45°;
 - 10) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachy dachówkopodobnej w kolorze dachówki ceramicznej niebarwionej.
3. Ustalenia dotyczące łączenia i podziału nieruchomości:
- 1) zakaz podziału nieruchomości;
 - 2) forma zabudowy wolnostojąca;
 - 3) możliwość wprowadzenia wewnętrznych ciągów pieszych.
4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:
- 1) obsługa komunikacyjna z terenów KDZ oraz KDW13;
 - 2) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej, podziemnej, w liniach rozgraniczających terenu;
 - 3) odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji sanitarnej w drodze: KDZ oraz KDW13;
 - 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych grawitacyjnie do gruntu;

- 5) zaopatrzenie w wodę z projektowanego lub istniejącego wodociągu w drodze: KDZ oraz KDW13;
- 6) zaopatrzenie w gaz z projektowanego lub istniejącego gazociągu w drodze: KDZ oraz KDW13.

§ 39. 1. Ustala się teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem R.

- 1) teren w granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia § 3 ust. 3 pkt 1-4,
- 2) ustala się zakaz zabudowy,
- 3) obsługa komunikacyjna z terenu KDW16.

§ 40.1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej – projektowane stacje transformatorowe, oznaczone na rysunku planu symbolami E1 oraz E2, dla których:

- 1) dopuszcza się zabudowę całej działki w liniach rozgraniczenia;
- 2) tereny w granicach obszaru zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia § 3 ust. 3 pkt 5-8;
- 3) dopuszcza się zabudowę całej działki w liniach rozgraniczenia;
- 4) obiekt trafostacji musi być posadowiony powyżej rzędnej 14m n.p.m;
- 5) wysokość zabudowy do 5m – mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu lub attyki;
- 6) dach o kącie nachylenia połąci do 45°;
- 7) dopuszcza się lokalizację stacji typu kioskowego;
- 8) obsługa komunikacyjna z terenów przyległych dróg publicznych;
- 9) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu.

§ 41.1. Ustala się teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem ZL, dla którego:

- 1) ustala się zakaz zabudowy;
- 2) dopuszcza się wprowadzanie wewnętrznych ciągów komunikacyjnych związanych z obsługą terenu;
- 3) zakaz podziału nieruchomości;
- 4) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej, podziemnej, w liniach rozgraniczających terenu.

Rozdział III Ustalenia końcowe

§ 42. 1. Określa się następujące stawki procentowe dla ustalenia jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu:

- 1) 25% od wzrostu wartości nieruchomości terenów MN, MN/U oraz MN/U/UR;
- 2) 1% od wzrostu wartości pozostałych terenów.

2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kostrzyn nad Odrą.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Kostrzyn nad Odrą.

Przewodniczący Rady Miasta

Marek Tatarewicz