



Uchwała Nr LIX/ 572 /06

R a d y M i a s t a S a n o k a

z dnia 27 lipca 2006 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
p.n. „KONARSKIEGO - I” terenu położonego w dzielnicy Zatorze i Posada w Sanoku**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. Nr 142 z 2001 r., poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami),

Rada Miasta w Sanoku uchwała co następuje:

I.

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sanoka uchwalonego uchwałą Nr XV/109/99 Rady Miasta Sanoka z dnia 29 czerwca 1999 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, w granicach oznaczonych na rysunku planu.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 25 ha, położony w dzielnicy Zatorze i Posada w mieście Sanok
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) Załącznik Nr 1 – graficzny, stanowiący rysunek planu, wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000,
 - 2) Załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie w sprawie sposobu uwzględnienia uwag wniesionych do projektu planu zgłoszonych w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu,
 - 3) Załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w niniejszym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

4. Załącznik Nr 1 - rysunek planu zawiera integralną część ustaleń planu, które obowiązują w zakresie zastosowanych oznaczeń określonych na rysunku planu jako obowiązujące.

§ 2

1. W granicach planu wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN,
 - 2) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, w tym 1MN/U, 2MN/U,
 - 3) **U** – tereny zabudowy usługowej, w tym 1U, 2U, 3U, 4U,
 - 4) **ZP** – tereny zieleni urządzonej, w tym 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP, 13ZP,
 - 5) **KD-L** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej, w tym 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L,
 - 6) **KD-D** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, w tym 1KD-D, 2KD-D,
 - 7) **KDX** – tereny ciągów pieszo – jezdnych, w tym 1KDX, 2KDX, 3KDX, 4KDX, 5KDX,
 - 8) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych, w tym 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW,
 - 9) **KX** – teren ciągu pieszego,
 - 10) **E** – tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym 1E, 2E.
2. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 są ściśle określone i mogą być przesuwane wyłącznie w odniesieniu do terenów skrzyżowania dróg, w zakresie niezbędnym do prawidłowego prowadzenia ciągów komunikacji.

II.

USTALENIA DLA CAŁEGO TERENU OBJĘTEGO PLANEM

§ 3

1. Przy zagospodarowaniu terenów objętych planem należy uwzględnić:
 - 1) przebiegi istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów od tych sieci i urządzeń a w przypadku występujących kolizji, zachowanie warunków realizacji inwestycji określonych przepisami odrębnymi lub przełożenie sieci w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu objętego planem,
 - 2) ukształtowanie terenu o znacznych spadkach i narażonych na osuwanie się mas ziemnych oraz występowanie wysokich stanów wód gruntowych poprzez dostosowanie lokalizacji obiektów i technologii ich posadowienia do warunków geotechnicznych posadowienia obiektów na gruncie,
 - 3) położenie w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 431 „Zbiornik Warstw Krosno (Bieszczady)”, poprzez zapewnienie ochrony czystości wód podziemnych i powierzchniowych, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 5-7 uchwały.

§ 4

1. Obejmuje się ochroną konserwatorską teren stanowiska archeologicznego, w zasięgu oznaczonym na rysunku planu.
2. W strefie ochrony konserwatorskiej obowiązuje:

- 1) respektowanie przepisów dotyczących ochrony zabytków,
- 2) sposób zagospodarowania i warunki zabudowy jak dla terenu 3MN.

§ 5

1. Przy zagospodarowaniu terenów objętych planem:
 - 1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenów objętych planem, wyłącznie w przypadku gdy nie ograniczy to możliwości ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu,
 - 2) dopuszcza się wydzielenie dojścia i dojazdu indywidualnego nie wyznaczonych na rysunku planu wyłącznie w odniesieniu do działek nie posiadających bezpośredniego dostępu do drogi lub ciągu pieszo - jezdnego, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały,
 - 3) zabrania się lokalizowania budynków mieszkalnych w odległości większej niż 5m od nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.
2. Zakazuje się usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, a także usług komunikacji oraz związanych z obsługą środków transportu.
3. Na wszystkich terenach zabudowy mieszkaniowej MN, dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej w kondygnacji parteru, w jednym budynku z funkcją mieszkaniową, przy czym powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie może przekroczyć 50% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego.

§ 6

1. Zasady kształtowania działek budowlanych:
 - 1) orientacyjne linie podziału wewnętrznego mogą być przesuwane do 2m w obie strony, przy zachowaniu minimalnej powierzchni działek określonych w niniejszej uchwale,
 - 2) w celu poszerzenia działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi oznaczonymi szrafem, dopuszcza się przesuwanie istniejących granic do 5m, przy zachowaniu minimalnej powierzchni działek kosztem, których dokonuje się poszerzenie,
 - 3) działka zabudowana o której mowa w pkt. 2, po poszerzeniu nie musi spełniać minimalnej powierzchni określonej w niniejszej uchwale,
 - 4) wielkości działek budowlanych, o których mowa w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały nie dotyczą działek o których mowa w pkt. 2.
2. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości.

§ 7

1. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:
 - 1) układ komunikacyjny:
 - a) projektowana droga lokalna 2KD-L, stanowiąca połączenie istniejącej drogi lokalnej 1KD-L z projektowaną ulicą zbiorczą przebiegającą wzdłuż południowej granicy planu,
 - b) lokalny układ komunikacji publicznej, którą tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne KD-L i KD-D,
 - c) sieć dróg wewnętrznych KDW oraz ciągów pieszo – jezdnych KDX dostępnych z dróg publicznych KD-D, obsługujących bezpośrednio tereny zabudowy,
 - d) dojazdy indywidualne nie wydzielone liniami rozgraniczającymi prowadzone w terenach zabudowy dla obsługi poszczególnych działek w ramach wydzielonego terenu o określonym przeznaczeniu,

- e) ciąg pieszy KX łączący drogę wewnętrzną 7KDW z terenem zieleni 13ZP, oraz ciągi piesze ogólnodostępne realizowane na terenach zieleni,
- 2) miejsca postojowe:
 - a) ogólnodostępne lokalizowane na terenach 1ZP i 5ZP oraz wzdłuż ulic,
 - b) indywidualne lokalizowane na działkach z funkcją usługową, w ilości dostosowanej do programu usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca i nie mniej niż 1 miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) na terenie każdej działki o funkcji mieszkalnej - w ilości minimum 1 miejsce niezależnie od miejsca w garażu, a w przypadku lokalizacji funkcji usługowej dodatkowo należy zapewnić miejsca postojowe w ilości dostosowanej do programu usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce i nie mniej niż 1 miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 8

1. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych 15kV, zasilanych z trzech stacji transformatorowych: istniejących „Szkłana Góra” i „Kościelna” – zlokalizowanej poza granicami planu, oraz projektowanej, którą należy zlokalizować na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2E,
 - 2) zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę istniejącej komunalnej sieci wodociągowej, przebiegającej wzdłuż terenów ZP, w układzie pierścieniowo – rozdzielczym. Doprowadzenie wody z istniejącej sieci projektowanym wodociągiem, do projektowanej hydroforni strefowej, którą należy zlokalizować na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 12ZP,
 - 3) zaopatrzenie w gaz poprzez rozbudowę istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia, przebiegającej przy północnej oraz zachodniej granicy terenu oraz wzdłuż terenów ZP, w układzie pierścieniowo – rozgałęzionym,
 - 4) zaopatrzenie terenu w usługi telekomunikacyjne z istniejącej sieci telekomunikacyjnej,
 - 5) odprowadzenie ścieków bytowych przez projektowany system kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków,
 - 6) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności usługowej rozwiązać, w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
 - 7) odprowadzenie wód opadowych z ulic i placów oraz terenów zabudowy do rozbudowywanej sieci kanalizacji deszczowej, w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 8) gromadzenie odpadów komunalnych oraz związanych z prowadzoną działalnością usługową, w szczelnych pojemnikach na własnej działce i usuwanie na zasadach obowiązujących w mieście, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 9) ogrzewanie budynków indywidualne z zastosowaniem rozwiązań technologicznych nie pogarszające stanu środowiska, w rozumieniu przepisów szczególnych.
2. Dopuszcza się inne niż wymienione w punktach 1-7 włączenie planowanych sieci do sieci istniejących przy zachowaniu pozostałych warunków zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną.

§ 9

1. Do czasu realizacji ustaleń planu tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy.
2. Dopuszcza się czasowy sposób zagospodarowania terenów jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów objętych planem tak stanowią.

III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM

§ 10

1. Teren oznaczony symbolem **1MN** przeznacza się pod lokalizację **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązująca linia zabudowy dla budynków mieszkalnych oraz nieprzekraczalna linia zabudowy dla wszystkich budynków zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) lokalizacja budynków gospodarczych, garażowych oraz gospodarczo – garażowych w drugiej linii zabudowy - w odległości co najmniej 10m od linii zabudowy znajdującej się od strony drogi 1KD-D, 3KD-L oraz 4KD-L,
 - 3) dopuszcza się lokalizację co najwyżej dwóch budynków na jednej działce, w tym jeden mieszkalny, drugi garażowy, gospodarczy lub gospodarczo - garażowy,
 - 4) dopuszcza się lokalizację budynków niemieszkalnych w granicy działki prostopadłej do drogi 1KD-D i ciągu 2KDX, a także w granicy działki w obszarze dopuszczalnej zabudowy,
 - 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40% powierzchni działki,
 - 6) wielkość powierzchni zabudowy nie więcej niż 25% powierzchni działki,
 - 7) przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejących cech zabudowy,
 - 8) przy rozbudowie istniejących budynków obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - 9) dopuszcza się nadbudowę, przebudowę i remont obiektów znajdujących się częściowo w obszarze ograniczonym linią zabudowy; nadbudowę budynków dopuszcza się w dostosowaniu do cech zabudowy zawartych w niniejszym paragrafie,
 - 10) ogrodzenia lokalizowane od strony dróg i ciągów pieszo – jezdnych:
 - a) lokalizować w liniach rozgraniczających,
 - b) wysokość ogrodzeń od 1,30m do 1,50m,
 - c) ażurowe, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych,
 - 11) należy przyjąć poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 12) wielkości działek:
 - a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 0,068ha,
 - b) szerokość dojazdu i dojazdu indywidualnego co najmniej 3,5m.
3. Cechy zabudowy budynków mieszkalnych:
 - 1) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
 - 2) poziom lokalizacji kalenicy głównej lub szczytu dachu nie może przekraczać 10m wysokości liczonej od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku,
 - 3) poziom posadzki kondygnacji parteru na wysokości co najwyżej 2m nad poziomem terenu licząc od najniższej położonej na terenie krawędzi ściany budynku,
 - 4) dachy nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym, czterospadowym lub wielospadowym z ewentualnymi naczółkami i facjatami, symetryczne o jednakowym nachyleniu połaci dachowych od 35⁰ do 45⁰,

- 5) kierunek lokalizacji głównej kalenicy budynków mieszkalnych zgodnie z rysunkiem planu z możliwością odchylenia o 3^0 ,
 - 6) pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki, brązowe lub grafitowe,
 - 7) kolorystyka elewacji budynków pastelowa, współgrająca z kolorem dachu,
 - 8) nie dopuszcza się stosowania na elewacjach oblicówki z tworzyw sztucznych.
4. Cechy zabudowy pozostałych budynków:
- 1) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
 - 2) wysokość budynku do kalenicy lub szczytu dachu nie większa niż 7m,
 - 3) w przypadku budynków wolnostojących geometria dachu jak na budynku mieszkalnym zlokalizowanym na tej samej działce, kierunek lokalizacji kalenicy równoległy lub prostopadły do kalenicy na budynku mieszkalnym z możliwością odchylenia o 3^0 ,
 - 4) w przypadku budynków lokalizowanych w granicy działki dachy o schemacie dwuspadowym, czterosпадowym lub wielospadowym z ewentualnymi naczółkami, symetryczne o jednakowym nachyleniu połaci dachowych od 30^0 do 45^0 , kierunek lokalizacji kalenicy równoległy lub prostopadły do kalenicy na budynku mieszkalnym z możliwością odchylenia o 3^0 ,
 - 5) w przypadku budynków lokalizowanych w granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30^0 do 45^0 , spadek połaci dachowej w kierunku wnętrza działki,
 - 6) budynki lokalizowane w granicy działki muszą posiadać identyczną geometrię dachu,
 - 7) nie dopuszcza się stosowania na elewacjach oblicówki z tworzyw sztucznych.
5. Dostępność komunikacyjna terenu dojściem i dojazdem indywidualnym nie wyznaczonym na rysunku planu o szerokości co najmniej 3,5m, ciągiem pieszo – jezdnym 1KDX oraz drogami wewnętrznymi 1KDW i 2KDW do dróg publicznych oraz bezpośrednio z dróg 3KD-L i 4KD-L.

§ 11

1. Teren oznaczony symbolem **2MN** przeznacza się pod lokalizację **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy dla wszystkich budynków zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) lokalizacja budynków gospodarczych, garażowych oraz gospodarczo – garażowych w drugiej linii zabudowy - w odległości co najmniej 10m od linii zabudowy znajdującej się od strony dróg 1KD-D i 4KD-L,
 - 3) dopuszcza się lokalizację co najwyżej dwóch budynków na jednej działce budowlanej, w tym jeden mieszkalny, drugi garażowy, gospodarczy lub gospodarczo - garażowy,
 - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40% powierzchni działki,
 - 5) wielkość powierzchni zabudowy nie więcej niż 20% powierzchni działki,
 - 6) nie dopuszcza się utrwalania obiektów znajdujących się poza nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - 7) ogrodzenia lokalizowane od strony dróg:
 - a) lokalizować w liniach rozgraniczających drogi,
 - b) wysokość ogrodzeń od 1,30m do 1,50m,
 - c) ażurowe, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych,
 - 8) należy przyjąć poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 9) wielkości działek:
 - a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 0,099ha,
 - b) szerokość dojścia i dojazdu indywidualnego co najmniej 3,5m.
3. Cechy zabudowy budynków mieszkalnych:

- 1) budynki do trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecia kondygnacja w poddaszu,
 - 2) poziom lokalizacji kalenicy głównej lub szczytu dachu nie może przekraczać 10m wysokości liczonej od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku,
 - 3) dachy nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym, czterospadowym lub wielospadowym z ewentualnymi naczółkami i facjatami, symetryczne o jednakowym nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° ,
 - 4) kierunek lokalizacji głównej kalenicy budynków mieszkalnych zgodnie z rysunkiem planu z możliwością odchylenia o 3° ,
 - 5) pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki, brązowe lub grafitowe,
 - 6) kolorystyka elewacji budynków pastelowa, współgrająca z kolorem dachu,
 - 7) nie dopuszcza się stosowania na elewacjach oblicówki z tworzyw sztucznych.
4. Cechy zabudowy pozostałych budynków:
- 1) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
 - 2) wysokość budynku do kalenicy lub szczytu dachu nie większa niż 7m,
 - 3) geometria dachu jak na budynku mieszkalnym zlokalizowanym na tej samej działce, kierunek lokalizacji kalenicy równoległy lub prostopadły do kalenicy na budynku mieszkalnym z możliwością odchylenia o 3° ,
 - 4) nie dopuszcza się stosowania na elewacjach oblicówki z tworzyw sztucznych.
5. Dostępność komunikacyjna terenu dojściem i dojazdem indywidualnym nie wyznaczonym na rysunku planu o szerokości co najmniej 3,5m, oraz bezpośrednio z dróg 1KD-D i 4KD-L.

§ 12

1. Teren oznaczony symbolem **3MN** przeznacza się pod lokalizację **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązująca linia zabudowy dla budynków mieszkalnych oraz nieprzekraczalna linia zabudowy dla wszystkich budynków zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) dopuszcza się lokalizację co najwyżej dwóch budynków na jednej działce budowlanej, w tym jeden mieszkalny, drugi garażowy, gospodarczy lub gospodarczo - garażowy,
 - 3) lokalizacja budynków gospodarczych, garażowych oraz gospodarczo - garażowych w drugiej linii zabudowy - w odległości co najmniej 10m od linii zabudowy znajdującej się od strony dróg 4KD-L, 1KD-D i 4KDW,
 - 4) dopuszcza się lokalizację budynków niemieszkalnych w granicy działki prostopadłej do dróg 1KD-D i 4KDW,
 - 5) przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejących cech zabudowy,
 - 6) przy rozbudowie istniejących budynków obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - 7) dopuszcza się nadbudowę, przebudowę i remont obiektów znajdujących się częściowo w obszarze ograniczonym linią zabudowy; nadbudowę budynków dopuszcza się w dostosowaniu do cech zabudowy zawartych w niniejszym paragrafie,
 - 8) nie dopuszcza się utrwalania obiektów znajdujących się poza nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - 9) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni działki,
 - 10) wielkość powierzchni zabudowy nie więcej niż 25% powierzchni działki,
 - 11) ogrodzenia lokalizowane od strony dróg:
 - a) lokalizować w liniach rozgraniczających drogi,
 - b) wysokość ogrodzeń od 1,30m do 1,50m,

- c) ażurowe, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych,
 - 12) należy przyjąć poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - 13) wielkości działek:
 - a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 0,075ha.
3. Cechy zabudowy budynków mieszkalnych:
- 1) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
 - 2) poziom lokalizacji kalenicy głównej lub szczytu dachu nie może przekraczać 8,5m wysokości liczonej od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku,
 - 3) poziom posadzki kondygnacji parteru na wysokości co najwyżej 1m nad poziomem terenu licząc od najniższej położonej na terenie krawędzi ściany budynku,
 - 4) dachy nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym, czterosпадowym lub wielospadowym z ewentualnymi naczółkami i facjatami, symetryczne o jednakowym nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45°,
 - 5) kierunek lokalizacji głównej kalenicy budynków mieszkalnych zgodnie z rysunkiem planu z możliwością odchylenia o 3°,
 - 6) pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki, brązowe lub grafitowe,
 - 7) kolorystyka elewacji budynków pastelowa, współgrająca z kolorem dachu,
 - 8) nie dopuszcza się stosowania na elewacjach oblicówki z tworzyw sztucznych.
4. Cechy zabudowy pozostałych budynków:
- 1) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
 - 2) wysokość budynku do kalenicy lub szczytu dachu nie większa niż 6m,
 - 3) w przypadku budynków wolnostojących geometria dachu jak na budynku mieszkalnym zlokalizowanym na tej samej działce, kierunek lokalizacji kalenicy równoległy lub prostopadły do kalenicy na budynku mieszkalnym z możliwością odchylenia o 3°,
 - 4) w przypadku budynków lokalizowanych w granicy działki dachy o schemacie dwuspadowym, czterosпадowym lub wielospadowym z ewentualnymi naczółkami, symetryczne o jednakowym nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°, kierunek lokalizacji kalenicy równoległy lub prostopadły do kalenicy na budynku mieszkalnym z możliwością odchylenia o 3°,
 - 5) w przypadku budynków lokalizowanych w granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, spadek połaci dachowej w kierunku wnętrza działki,
 - 6) budynki lokalizowane w granicy działki muszą posiadać identyczną geometrię dachu,
 - 7) nie dopuszcza się stosowania na elewacjach oblicówki z tworzyw sztucznych.
5. Dostępność komunikacyjna terenu drogami wewnętrznymi 3KDW i 4KDW do dróg publicznych oraz bezpośrednio z dróg 1KD-D i 4KD-L.

§ 13

- 1. Teren oznaczony symbolem **4MN** przeznacza się pod lokalizację **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.
- 2. Przy lokalizacji budynków na terenach o wysokich stanach wód gruntowych, nakazuje się obniżenie poziomu wód gruntowych systemem drenarskim z odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.
- 3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązująca linia zabudowy dla budynków mieszkalnych oraz nieprzekraczalna linia zabudowy dla wszystkich budynków zgodnie z rysunkiem planu,

- 2) dopuszcza się lokalizację co najwyżej dwóch budynków na jednej działce budowlanej, w tym jeden mieszkalny, drugi garażowy, gospodarczy lub gospodarczo - garażowy,
 - 3) lokalizacja budynków gospodarczych, garażowych oraz gospodarczo - garażowych w drugiej linii zabudowy, w odległości co najmniej 10m od linii zabudowy, znajdującej się od strony dróg 4KD-L, 4KDW i 5KDW,
 - 4) zakazuje się sytuowania kondygnacji podziemnej,
 - 5) na terenach o wysokich stanach wód gruntowych dopuszcza się nadsypanie terenu do 0,5m powyżej poziomu terenu istniejącego,
 - 6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni działki,
 - 7) wielkość powierzchni zabudowy nie więcej niż 25% powierzchni działki,
 - 8) przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejących cech zabudowy,
 - 9) przy rozbudowie istniejących budynków obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - 10) dopuszcza się nadbudowę, przebudowę i remont obiektów znajdujących się częściowo w obszarze ograniczonym linią zabudowy; nadbudowę budynków dopuszcza się w dostosowaniu do cech zabudowy zawartych w niniejszym paragrafie,
 - 11) nie dopuszcza się utrwalania obiektów znajdujących się w całości poza linią zabudowy,
 - 12) dopuszcza się podział działek o powierzchni powyżej 0,10 ha, stanowiących części działek budowlanych graniczących z obszarem planu od strony wschodniej, prostopadle do drogi 4KDW,
 - 13) ogrodzenia lokalizowane od strony dróg, ciągu pieszo – jezdni oraz terenów zieleni 6ZP:
 - a) lokalizować w liniach rozgraniczających,
 - b) wysokość ogrodzeń od 1,30m do 1,50m,
 - c) ażurowe, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych,
 - 14) należy przyjąć poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 15) wielkości działek:
 - a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 0,068ha.
4. Cechy zabudowy budynków mieszkalnych:
- 1) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
 - 2) poziom lokalizacji kalenicy głównej lub szczytu dachu nie może przekraczać 8,5m wysokości liczonej od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku,
 - 3) poziom posadzki kondygnacji parteru na wysokości co najwyżej 1m nad poziomem terenu licząc od najniższego położonego na terenie krawędzi ściany budynku,
 - 4) dachy nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym, czterospadowym lub wielospadowym z ewentualnymi naczółkami i facjatami, symetryczne o jednakowym nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45°,
 - 5) kierunek lokalizacji głównej kalenicy budynków mieszkalnych zgodnie z rysunkiem planu z możliwością odchylenia o 3°,
 - 6) pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki, brązowe lub grafitowe,
 - 7) kolorystyka elewacji budynków pastelowa, współgrająca z kolorem dachu,
 - 8) nie dopuszcza się stosowania na elewacjach oblicówki z tworzyw sztucznych.
5. Cechy zabudowy pozostałych budynków:
- 1) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
 - 2) wysokość budynku do kalenicy lub szczytu dachu nie większa niż 6m,
 - 3) geometria dachu jak na budynku mieszkalnym zlokalizowanym na tej samej działce, kierunek lokalizacji kalenicy równoległy lub prostopadły do kalenicy na budynku mieszkalnym z możliwością odchylenia o 3°,
 - 4) nie dopuszcza się stosowania na elewacjach oblicówki z tworzyw sztucznych.

6. Dostępność komunikacyjna terenu drogami wewnętrznymi 4KDW i 5KDW oraz ciągiem pieszo – jezdny 5KDX do dróg publicznych oraz bezpośrednio z drogi 4KD-L.

§ 14

1. Teren oznaczony symbolem **5MN** przeznacza się pod lokalizację **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązująca linia zabudowy dla budynków mieszkalnych oraz nieprzekraczalna linia zabudowy dla wszystkich budynków zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dopuszcza się lokalizację co najwyżej dwóch budynków na jednej działce budowlanej, w tym jeden mieszkalny, drugi garażowy, gospodarczy lub gospodarczo - garażowy,
- 3) lokalizacja budynków gospodarczych, garażowych oraz gospodarczo - garażowych w drugiej linii zabudowy – w odległości co najmniej 7m od linii zabudowy znajdującej się od strony drogi 2KD-L, oraz w odległości co najmniej 10m od linii zabudowy znajdującej się od strony drogi 1KD-L,
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków niemieszkalnych w granicy działki prostopadłej do drogi 1KD-L,
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40% powierzchni działki,
- 6) wielkość powierzchni zabudowy nie więcej niż 30% powierzchni działki,
- 7) przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejących cech zabudowy,
- 8) przy rozbudowie istniejących budynków obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
- 9) dopuszcza się nadbudowę, przebudowę i remont obiektów znajdujących się częściowo w obszarze ograniczonym linią zabudowy; nadbudowę budynków dopuszcza się w dostosowaniu do cech zabudowy zawartych w niniejszym paragrafie,
- 10) ogrodzenia lokalizowane od strony dróg, ciągów pieszo – jezdnych i terenów zieleni 2ZP:
 - a) lokalizować w liniach rozgraniczających,
 - b) wysokość ogrodzeń od 1,30m do 1,50m,
 - c) ażurowe, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych,
- 11) należy przyjąć poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 12) wielkości działek:
 - a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 0,07ha,
 - b) szerokość dojazdu i dojazdu indywidualnego co najmniej 3,5m.

3. Cechy zabudowy budynków mieszkalnych:

- 1) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
- 2) poziom lokalizacji kalenicy głównej lub szczytu dachu nie może przekraczać 10m wysokości liczonej od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku,
- 3) poziom posadzki kondygnacji parteru na wysokości co najwyżej 2m nad poziomem terenu licząc od najniższej położonej na terenie krawędzi ściany budynku,
- 4) dachy nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym, czterospadowym lub wielospadowym z ewentualnymi naczółkami i facjatami, symetryczne o jednakowym nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45°,
- 5) kierunek lokalizacji głównej kalenicy budynków mieszkalnych zgodnie z rysunkiem planu z możliwością odchylenia o 3°,
- 6) pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki, brązowe lub grafitowe,
- 7) kolorystyka elewacji budynków pastelowa, współgrająca z kolorem dachu,
- 8) nie dopuszcza się stosowania na elewacjach oblicówki z tworzyw sztucznych.

4. Cechy zabudowy pozostałych budynków:

- 1) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
- 2) wysokość budynku do kalenicy lub szczytu dachu nie większa niż 7m,
- 3) w przypadku budynków wolnostojących geometria dachu jak na budynku mieszkalnym zlokalizowanym na tej samej działce, kierunek lokalizacji kalenicy równoległy lub prostopadły do kalenicy na budynku mieszkalnym z możliwością odchylenia o 3^0 ,
- 4) w przypadku budynków lokalizowanych w granicy działki dachy o schemacie dwuspadowym, czterospadowym lub wielospadowym z ewentualnymi naczółkami, symetryczne o jednakowym nachyleniu połaci dachowych od 30^0 do 45^0 , kierunek lokalizacji kalenicy równoległy lub prostopadły do kalenicy na budynku mieszkalnym z możliwością odchylenia o 3^0 ,
- 5) w przypadku budynków lokalizowanych w granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30^0 do 45^0 , spadek połaci dachowej w kierunku wnętrza działki,
- 6) budynki lokalizowane w granicy działki muszą posiadać identyczną geometrię dachu,
- 7) nie dopuszcza się stosowania na elewacjach oblicówki z tworzyw sztucznych.

5. Dostępność komunikacyjna terenu dojściem i dojazdem indywidualnym nie wyznaczonym na rysunku planu o szerokości co najmniej 3,5m, ciągiem pieszo – jezdnią 3KDX do drogi publicznej oraz bezpośrednio z dróg 1KD-L i 2KD-L.

§ 15

1. Teren oznaczony symbolem **6MN** przeznacza się pod lokalizację **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązująca linia zabudowy dla budynków mieszkalnych oraz nieprzekraczalna linia zabudowy dla wszystkich budynków zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dopuszcza się lokalizację co najwyżej dwóch budynków na jednej działce budowlanej, w tym jeden mieszkalny, drugi garażowy, gospodarczy lub gospodarczo - garażowy,
- 3) lokalizacja budynków gospodarczych, garażowych oraz gospodarczo - garażowych w drugiej linii zabudowy - w odległości co najmniej 10m od linii zabudowy znajdującej się od strony drogi 1KDW,
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków niemieszkalnych w granicy działki prostopadłej do drogi 1KDW,
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40% powierzchni działki,
- 6) wielkość powierzchni zabudowy nie więcej niż 30% powierzchni działki,
- 7) przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejących cech zabudowy,
- 8) dopuszcza się nadbudowę, przebudowę i remont obiektów znajdujących się częściowo w obszarze ograniczonym linią zabudowy; nadbudowę budynków dopuszcza się w dostosowaniu do cech zabudowy zawartych w niniejszym paragrafie,
- 9) ogrodzenia lokalizowane od strony dróg, ciągów pieszo – jezdnych i terenów zieleni 3ZP:
 - a) lokalizować w liniach rozgraniczających,
 - b) wysokość ogrodzeń od 1,30m do 1,50m,
 - c) ażurowe, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych,
- 10) należy przyjąć poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 11) wielkości działek:
 - a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 0,065ha,
 - b) szerokość dojścia i dojazdu indywidualnego co najmniej 3,5m.

3. Cechy zabudowy budynków mieszkalnych:

- 1) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
 - 2) poziom lokalizacji kalenicy głównej lub szczytu dachu nie może przekraczać 10m wysokości liczonej od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku,
 - 3) poziom posadzki kondygnacji parteru na wysokości co najwyżej 2m nad poziomem terenu licząc od najniższej położonej na terenie krawędzi ściany budynku,
 - 4) dachy nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym, czterospadowym lub wielospadowym z ewentualnymi naczółkami i facjatami, symetryczne o jednakowym nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45° ,
 - 5) kierunek lokalizacji głównej kalenicy budynków mieszkalnych zgodnie z rysunkiem planu z możliwością odchylenia o 3° ,
 - 6) pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki, brązowe lub grafitowe,
 - 7) kolorystyka elewacji budynków pastelowa, współgrająca z kolorem dachu,
 - 8) nie dopuszcza się stosowania na elewacjach oblicówki z tworzyw sztucznych.
4. Cechy zabudowy pozostałych budynków:
- 1) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
 - 2) wysokość budynku do kalenicy lub szczytu dachu nie większa niż 7m,
 - 3) w przypadku budynków wolnostojących geometria dachu jak na budynku mieszkalnym zlokalizowanym na tej samej działce, kierunek lokalizacji kalenicy równoległy lub prostopadły do kalenicy na budynku mieszkalnym z możliwością odchylenia o 3° ,
 - 4) w przypadku budynków lokalizowanych w granicy działki dachy o schemacie dwuspadowym, czterospadowym lub wielospadowym z ewentualnymi naczółkami, symetryczne o jednakowym nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° , kierunek lokalizacji kalenicy równoległy lub prostopadły do kalenicy na budynku mieszkalnym z możliwością odchylenia o 3° ,
 - 5) w przypadku budynków lokalizowanych w granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° , spadek połaci dachowej w kierunku wnętrza działki,
 - 6) budynki lokalizowane w granicy działki muszą posiadać identyczną geometrię dachu,
 - 7) nie dopuszcza się stosowania na elewacjach oblicówki z tworzyw sztucznych.
5. Dostępność komunikacyjna terenu dojściem i dojazdem indywidualnym nie wyznaczonym na rysunku planu o szerokości co najmniej 3,5m, ciągami pieszo – jezdniowymi 3KDX i 4KDX, drogą wewnętrzną 1KDW do dróg publicznych.

§ 16

1. Teren oznaczony symbolem **7MN** przeznacza się pod lokalizację **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązująca linia zabudowy dla budynków mieszkalnych oraz nieprzekraczalna linia zabudowy dla wszystkich budynków zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) dopuszcza się lokalizację co najwyżej dwóch budynków na jednej działce budowlanej, w tym jeden mieszkalny, drugi garażowy, gospodarczy lub gospodarczo - garażowy,
 - 3) lokalizacja budynków gospodarczych, garażowych oraz gospodarczo - garażowych w drugiej linii zabudowy – w odległości co najmniej 10m od linii zabudowy znajdującej się od strony drogi 1KD-D,
 - 4) dopuszcza się lokalizację budynków niemieszkalnych w granicy działki prostopadłej do drogi 1KDW,
 - 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40% powierzchni działki,
 - 6) wielkość powierzchni zabudowy nie więcej niż 25% powierzchni działki,

- 7) przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejących cech zabudowy,
 - 8) dopuszcza się nadbudowę, przebudowę i remont obiektów znajdujących się częściowo w obszarze ograniczonym linią zabudowy; nadbudowę budynków dopuszcza się w dostosowaniu do cech zabudowy zawartych w niniejszym paragrafie,
 - 9) ogrodzenia lokalizowane od strony dróg, ciągu pieszo – jezdni i terenów zieleni 4ZP:
 - a) lokalizować w liniach rozgraniczających,
 - b) wysokość ogrodzeń od 1,30m do 1,50m,
 - c) ażurowe, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych,
 - 10) należy przyjąć poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 11) wielkości działek:
 - a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 0,078ha,
 - b) szerokość dojazdu i dojazdu indywidualnego co najmniej 3,5m.
3. Cechy zabudowy budynków mieszkalnych:
- 1) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
 - 2) poziom lokalizacji kalenicy głównej lub szczytu dachu nie może przekraczać 10m wysokości liczonej od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku,
 - 3) poziom posadzki kondygnacji parteru na wysokości co najwyżej 2m nad poziomem terenu licząc od najniższej położonej na terenie krawędzi ściany budynku,
 - 4) dachy nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym, czterospadowym lub wielospadowym z ewentualnymi naczółkami i facjatami, symetryczne o jednakowym nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45° ,
 - 5) kierunek lokalizacji głównej kalenicy budynków mieszkalnych zgodnie z rysunkiem planu z możliwością odchylenia o 3° ,
 - 6) pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki, brązowe lub grafitowe,
 - 7) kolorystyka elewacji budynków pastelowa, współgrająca z kolorem dachu,
 - 8) nie dopuszcza się stosowania na elewacjach oblicówki z tworzyw sztucznych.
4. Cechy zabudowy pozostałych budynków:
- 1) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
 - 2) wysokość budynku do kalenicy lub szczytu dachu nie większa niż 7m,
 - 3) w przypadku budynków wolnostojących geometria dachu jak na budynku mieszkalnym zlokalizowanym na tej samej działce, kierunek lokalizacji kalenicy równoległy lub prostopadły do kalenicy na budynku mieszkalnym z możliwością odchylenia o 3° ,
 - 4) w przypadku budynków lokalizowanych w granicy działki dachy o schemacie dwuspadowym, czterospadowym lub wielospadowym z ewentualnymi naczółkami, symetryczne o jednakowym nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° , kierunek lokalizacji kalenicy równoległy lub prostopadły do kalenicy na budynku mieszkalnym z możliwością odchylenia o 3° ,
 - 5) w przypadku budynków lokalizowanych w granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° , spadek połaci dachowej w kierunku wnętrza działki,
 - 6) budynki lokalizowane w granicy działki muszą posiadać identyczną geometrię dachu,
 - 7) nie dopuszcza się stosowania na elewacjach oblicówki z tworzyw sztucznych.
5. Dostępność komunikacyjna terenu dojściem i dojazdem indywidualnym nie wyznaczonym na rysunku planu o szerokości co najmniej 3,5m, ciągiem pieszo – jezdnią 4KDX, drogą wewnętrzną 1KDW do dróg publicznych oraz z drogi 1KD-D.

§ 17

1. Teren oznaczony symbolem **8MN** przeznacza się pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązująca linia zabudowy dla budynków mieszkalnych oraz nieprzekraczalna linia zabudowy dla wszystkich budynków zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) dopuszcza się lokalizację co najwyżej dwóch budynków na jednej działce budowlanej, w tym jeden mieszkalny, drugi garażowy, gospodarczy lub gospodarczo - garażowy,
 - 3) lokalizacja budynków gospodarczych, garażowych oraz gospodarczo - garażowych w drugiej linii zabudowy - w odległości co najmniej 7m od linii zabudowy znajdującej się od strony dróg 2KD-L i 6KDW,
 - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60% powierzchni działki,
 - 5) wielkość powierzchni zabudowy nie więcej niż 18% powierzchni działki,
 - 6) ogrodzenia lokalizowane od strony dróg oraz terenu zieleni 7ZP i 13ZP:
 - a) lokalizować w liniach rozgraniczających,
 - b) wysokość ogrodzeń od 1,30m do 1,50m,
 - c) ażurowe, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych,
 - 7) należy przyjąć poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 8) wielkości działek:
 - a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 0,13ha,
 - b) szerokość dojścia i dojazdu indywidualnego co najmniej 3,5m.
3. Cechy zabudowy budynków mieszkalnych:
 - 1) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
 - 2) poziom lokalizacji kalenicy głównej lub szczytu dachu nie może przekraczać 8,5m wysokości liczonej od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku,
 - 3) poziom posadzki kondygnacji parteru na wysokości co najwyżej 2m nad poziomem terenu licząc od najniższej położonej na terenie krawędzi ściany budynku,
 - 4) dachy nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym, czterospadowym lub wielospadowym z ewentualnymi naczółkami i facjatami, symetryczne o jednakowym nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,
 - 5) kierunek lokalizacji głównej kalenicy budynków mieszkalnych zgodnie z rysunkiem planu z możliwością odchylenia o 3°,
 - 6) pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki, brązowe lub grafitowe,
 - 7) kolorystyka elewacji budynków pastelowa, współgrająca z kolorem dachu,
 - 8) nie dopuszcza się stosowania na elewacjach oblicówki z tworzyw sztucznych.
4. Cechy zabudowy pozostałych budynków:
 - 1) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
 - 2) wysokość budynku do kalenicy lub szczytu dachu nie większa niż 6m,
 - 3) geometria dachu jak na budynku mieszkalnym zlokalizowanym na tej samej działce, kierunek lokalizacji kalenicy równoległy lub prostopadły do kalenicy na budynku mieszkalnym z możliwością odchylenia o 3°,
 - 4) nie dopuszcza się stosowania na elewacjach oblicówki z tworzyw sztucznych.
5. Dostępność komunikacyjna terenu dojściem i dojazdem indywidualnym nie wyznaczonym na rysunku planu o szerokości co najmniej 3,5m, drogą wewnętrzną 6KDW do dróg publicznych oraz bezpośrednio z drogi 2KD-L.

§ 18

1. Teren oznaczony symbolem **9MN** przeznacza się pod lokalizację **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązująca linia zabudowy dla budynków mieszkalnych oraz nieprzekraczalna linia zabudowy dla wszystkich budynków zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) dopuszcza się lokalizację co najwyżej dwóch budynków na jednej działce budowlanej, w tym jeden mieszkalny, drugi garażowy, gospodarczy lub gospodarczo - garażowy,
 - 3) lokalizacja budynków gospodarczych, garażowych oraz gospodarczo - garażowych w drugiej linii zabudowy - w odległości co najmniej 7m od linii zabudowy znajdującej się od strony dróg 6KDW i 7KDW,
 - 4) dopuszcza się lokalizację budynków niemieszkalnych w granicy działki prostopadłej do dróg 6KDW i 7KDW,
 - 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60% powierzchni działki,
 - 6) wielkość powierzchni zabudowy nie więcej niż 25% powierzchni działki,
 - 7) ogrodzenia lokalizowane od strony frontu działki oraz terenu zieleni 8ZP i 13ZP:
 - a) lokalizować w liniach rozgraniczających,
 - b) wysokość ogrodzeń od 1,30m do 1,50m,
 - c) ażurowe, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych,
 - 8) należy przyjąć poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 9) wielkości działek:
 - a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 0,095ha.
3. Cechy zabudowy budynków mieszkalnych:
 - 1) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
 - 2) poziom lokalizacji kalenicy głównej lub szczytu dachu nie może przekraczać 8,5m wysokości liczonej od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku,
 - 3) poziom posadzki kondygnacji parteru na wysokości co najwyżej 1m nad poziomem terenu licząc od najniższej położonej na terenie krawędzi ściany budynku,
 - 4) dachy nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym, czterospadowym lub wielospadowym z ewentualnymi naczółkami i facjatami, symetryczne o jednakowym nachyleniu połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰,
 - 5) kierunek lokalizacji głównej kalenicy budynków mieszkalnych zgodnie z rysunkiem planu z możliwością odchylenia o 3⁰,
 - 6) pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki, brązowe lub grafitowe,
 - 7) kolorystyka elewacji budynków pastelowa, współgrająca z kolorem dachu,
 - 8) nie dopuszcza się stosowania na elewacjach oblicówki z tworzyw sztucznych.
4. Cechy zabudowy pozostałych budynków:
 - 1) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
 - 2) wysokość budynku do kalenicy lub szczytu dachu nie większa niż 6m,
 - 3) w przypadku budynków wolnostojących geometria dachu jak na budynku mieszkalnym zlokalizowanym na tej samej działce, kierunek lokalizacji kalenicy równoległy lub prostopadły do kalenicy na budynku mieszkalnym z możliwością odchylenia o 5⁰,
 - 4) w przypadku budynków lokalizowanych w granicy działki dachy o schemacie dwuspadowym, czterospadowym lub wielospadowym z ewentualnymi naczółkami, symetryczne o jednakowym nachyleniu połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰, kierunek lokalizacji kalenicy równoległy lub prostopadły do kalenicy na budynku mieszkalnym z możliwością odchylenia o 3⁰,

- 5) w przypadku budynków lokalizowanych w granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° , spadek połaci dachowej w kierunku wnętrza działki,
 - 6) budynki lokalizowane w granicy działki muszą posiadać identyczną geometrię dachu,
 - 7) nie dopuszcza się stosowania na elewacjach oblicówki z tworzyw sztucznych.
5. Dostępność komunikacyjna terenu drogami wewnętrznymi 5KDW i 6KDW do drogi publicznej 2KD-D.

§ 19

1. Teren oznaczony symbolem **10MN** przeznacza się pod lokalizację **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla wszystkich budynków zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) dopuszcza się lokalizację co najwyżej dwóch budynków na jednej działce budowlanej, w tym jeden mieszkalny, drugi garażowy, gospodarczy lub gospodarczo - garażowy,
 - 3) lokalizacja budynków gospodarczych, garażowych oraz gospodarczo - garażowych w drugiej linii zabudowy - w odległości co najmniej 7m od linii zabudowy znajdującej się od strony dróg 7KDW i 8KDW,
 - 4) dopuszcza się lokalizację budynków niemieszkalnych w granicy działki prostopadłej do dróg 7KDW i 8KDW,
 - 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60% powierzchni działki,
 - 6) wielkość powierzchni zabudowy nie więcej niż 25% powierzchni działki,
 - 7) ogrodzenia lokalizowane od strony frontu działki i terenu zieleni 9ZP i 13ZP:
 - a) lokalizować w liniach rozgraniczających,
 - b) wysokość ogrodzeń od 1,30m do 1,50m,
 - c) ażurowe, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych,
 - 8) należy przyjąć poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 9) wielkości działek:
 - a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 0,10ha.
3. Cechy zabudowy budynków mieszkalnych:
 - 1) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
 - 2) poziom lokalizacji kalenicy głównej lub szczytu dachu nie może przekraczać 10m wysokości liczonej od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku,
 - 3) poziom posadzki kondygnacji parteru na wysokości co najwyżej 2m nad poziomem terenu licząc od najniższej położonej na terenie krawędzi ściany budynku,
 - 4) dachy nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym, czterospadowym lub wielospadowym z ewentualnymi naczółkami i facjatami, symetryczne o jednakowym nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45° ,
 - 5) kierunek lokalizacji głównej kalenicy budynków mieszkalnych zgodnie z rysunkiem planu z możliwością odchylenia o 3° ,
 - 6) pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki, brązowe lub grafitowe,
 - 7) kolorystyka elewacji budynków pastelowa, współgrająca z kolorem dachu,
 - 8) nie dopuszcza się stosowania na elewacjach oblicówki z tworzyw sztucznych.
4. Cechy zabudowy pozostałych budynków:
 - 1) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
 - 2) wysokość budynku do kalenicy lub szczytu dachu nie większa niż 7m,

- 3) w przypadku budynków wolnostojących geometria dachu jak na budynku mieszkalnym zlokalizowanym na tej samej działce, kierunek lokalizacji kalenicy równoległy lub prostopadły do kalenicy na budynku mieszkalnym z możliwością odchylenia o 3^0 ,
 - 4) w przypadku budynków lokalizowanych w granicy działki dachy o schemacie dwuspadowym, czterospadowym lub wielospadowym z ewentualnymi naczółkami, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30^0 do 45^0 , kierunek lokalizacji kalenicy równoległy lub prostopadły do kalenicy na budynku mieszkalnym z możliwością odchylenia o 3^0 ,
 - 5) w przypadku budynków lokalizowanych w granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30^0 do 45^0 , spadek połaci dachowej w kierunku wnętrza działki,
 - 6) budynki lokalizowane w granicy działki muszą posiadać identyczną geometrię dachu,
 - 7) nie dopuszcza się stosowania na elewacjach oblicówki z tworzyw sztucznych.
5. Dostępność komunikacyjna terenu drogami wewnętrznymi 7KDW i 8KDW do drogi publicznej 2KD-D.

§ 20

1. Teren oznaczony symbolem **11MN** przeznacza się pod lokalizację **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla wszystkich budynków zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) dopuszcza się lokalizację co najwyżej dwóch budynków na jednej działce budowlanej, w tym jeden mieszkalny, drugi garażowy, gospodarczy lub gospodarczo - garażowy,
 - 3) lokalizacja budynków gospodarczych, garażowych oraz gospodarczo - garażowych w drugiej linii zabudowy - w odległości co najmniej 7m od linii zabudowy znajdującej się od strony dróg 8KDW i 9KDW,
 - 4) dopuszcza się lokalizację budynków niemieszkalnych w granicy działki prostopadłej do drogi 8KDW i 9KDW,
 - 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60% powierzchni działki,
 - 6) wielkość powierzchni zabudowy nie więcej niż 25% powierzchni działki,
 - 7) ogrodzenia lokalizowane od strony frontu działki oraz terenów zieleni 10ZP i 13ZP:
 - a) lokalizować w liniach rozgraniczających,
 - b) wysokość ogrodzeń od 1,30m do 1,50m,
 - c) ażurowe, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych,
 - 8) należy przyjąć poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 9) wielkości działek:
 - a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 0,10ha.
3. Cechy zabudowy budynków mieszkalnych:
 - 1) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
 - 2) poziom lokalizacji kalenicy głównej lub szczytu dachu nie może przekraczać 10m wysokości liczonej od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku,
 - 3) poziom posadzki kondygnacji parteru na wysokości co najwyżej 2m nad poziomem terenu licząc od najniższej położonej na terenie krawędzi ściany budynku,
 - 4) dachy nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym, czterospadowym lub wielospadowym z ewentualnymi naczółkami i facjatami, symetryczne o jednakowym nachyleniu połaci dachowych od 35^0 do 45^0 ,
 - 5) kierunek lokalizacji głównej kalenicy budynków mieszkalnych zgodnie z rysunkiem planu z możliwością odchylenia o 3^0 ,
 - 6) pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki, brązowe lub grafitowe,
 - 7) kolorystyka elewacji budynków pastelowa, współgrająca z kolorem dachu,

- 8) nie dopuszcza się stosowania na elewacjach oblicówki z tworzyw sztucznych.
4. Cechy zabudowy pozostałych budynków:
- 1) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
 - 2) wysokość budynku do kalenicy lub szczytu dachu nie większa niż 7m,
 - 3) w przypadku budynków wolnostojących geometria dachu jak na budynku mieszkalnym zlokalizowanym na tej samej działce, kierunek lokalizacji kalenicy równoległy lub prostopadły do kalenicy na budynku mieszkalnym z możliwością odchylenia o 3^0 ,
 - 4) w przypadku budynków lokalizowanych w granicy działki dachy o schemacie dwuspadowym, czterospadowym lub wielospadowym z ewentualnymi naczółkami, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30^0 do 45^0 , kierunek lokalizacji kalenicy równoległy lub prostopadły do kalenicy na budynku mieszkalnym z możliwością odchylenia o 3^0 ,
 - 5) w przypadku budynków lokalizowanych w granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30^0 do 45^0 , spadek połaci dachowej w kierunku wnętrza działki,
 - 6) budynki lokalizowane w granicy działki muszą posiadać identyczną geometrię dachu,
 - 7) nie dopuszcza się stosowania na elewacjach oblicówki z tworzyw sztucznych.
5. Dostępność komunikacyjna terenu drogami wewnętrznymi 8KDW i 9KDW do drogi publicznej 2KD-D.

§ 21

1. Teren oznaczony symbolem **12MN** przeznacza się pod lokalizację **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.
2. Przy lokalizacji budynków, nakazuje się obniżenie poziomu wód gruntowych systemem drenarskim z odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla wszystkich budynków zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) dopuszcza się lokalizację co najwyżej dwóch budynków na jednej działce budowlanej, w tym jeden mieszkalny, drugi garażowy, gospodarczy lub gospodarczo - garażowy,
 - 3) lokalizacja budynków gospodarczych, garażowych oraz gospodarczo - garażowych w drugiej linii zabudowy - w odległości co najmniej 7m lecz nie więcej niż 15m od linii zabudowy znajdującej się od strony drogi 9KDW,
 - 4) powierzchnia zabudowy budynku garażowego, gospodarczego lub gospodarczo - garażowego nie może przekroczyć 30 m^2 ,
 - 5) teren należy nadsypać do rzędnej w przedziale od 299,5 m n.p.m. do 300 m n.p.m, na szerokości 25m licząc od linii rozgraniczającej drogi 9KDW,
 - 6) dopuszcza się nadsypanie terenu poza częścią o której mowa w pkt 5 na szerokości nie większej niż 3m,
 - 7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 65% powierzchni działki,
 - 8) wielkość powierzchni zabudowy nie więcej niż 15% powierzchni działki,
 - 9) ogrodzenia lokalizowane od strony frontu działki oraz terenów zieleni 11ZP i 13ZP:
 - a) lokalizować w liniach rozgraniczających,
 - b) wysokość ogrodzeń od 1,30m do 1,50m,
 - c) ażurowe, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych,
 - 10) należy przyjąć poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 11) wielkości działek:
 - a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 0,12ha.

4. Cechy zabudowy budynków mieszkalnych:

- 1) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
- 2) poziom lokalizacji kalenicy głównej lub szczytu dachu nie może przekraczać 8m wysokości liczonej od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku,
- 3) dachy nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym z ewentualnymi naczółkami i facjatami, symetryczne o jednakowym nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° ,
- 4) kierunek lokalizacji głównej kalenicy budynków mieszkalnych zgodnie z rysunkiem planu z możliwością odchylenia o 3° ,
- 5) pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki, brązowe lub grafitowe,
- 6) kolorystyka elewacji budynków pastelowa, współgrająca z kolorem dachu,
- 7) nie dopuszcza się kondygnacji podziemnej,
- 8) nie dopuszcza się stosowania na elewacjach oblicówki z tworzyw sztucznych.

5. Cechy zabudowy pozostałych budynków:

- 1) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
- 2) wysokość budynku do kalenicy lub szczytu dachu nie większa niż 5m,
- 3) geometria dachu jak na budynku mieszkalnym zlokalizowanym na tej samej działce, kierunek lokalizacji kalenicy równoległy lub prostopadły do kalenicy na budynku mieszkalnym z możliwością odchylenia o 3° ,
- 4) nie dopuszcza się kondygnacji podziemnej,
- 5) nie dopuszcza się stosowania na elewacjach oblicówki z tworzyw sztucznych.

6. Dostępność komunikacyjna terenu drogą wewnętrzną 9KDW do drogi publicznej 2KD-D.

§ 22

1. Teren oznaczony symbolem **1MN/U** przeznacza się pod lokalizację **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej**.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązująca oraz nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych lub usługowych zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dopuszcza się lokalizację co najwyżej dwóch budynków na jednej działce budowlanej, w tym jeden mieszkalny, drugi usługowy lub mieszkalno - usługowy,
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie całej działki pod zabudowę usługową,
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni działki,
- 5) wielkość powierzchni zabudowy nie więcej niż 30% powierzchni działki,
- 6) przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejących cech zabudowy,
- 7) przy rozbudowie istniejących budynków obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
- 8) dopuszcza się nadbudowę, przebudowę i remont obiektów znajdujących się częściowo w obszarze ograniczonym linią zabudowy; nadbudowę budynków dopuszcza się w dostosowaniu do cech zabudowy zawartych w niniejszym paragrafie,
- 9) ogrodzenia lokalizowane od strony dróg, ciągu pieszo - jezdni i terenu zieleni LZP:
 - a) lokalizować w liniach rozgraniczających,
 - b) wysokość ogrodzeń od 1,30m do 1,50m,
 - c) ażurowe, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych,
- 10) należy przyjąć poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 11) wielkości działek:

- a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 0,06ha.
3. Cechy zabudowy budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych:
- 1) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
 - 2) poziom lokalizacji kalenicy głównej lub szczytu dachu nie może przekraczać 11m wysokości liczonej od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku,
 - 3) poziom posadzki kondygnacji parteru na wysokości co najwyżej 1m nad poziomem terenu licząc od najniższej położonej na terenie krawędzi ściany budynku,
 - 4) dachy nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym, czterospadowym lub wielospadowym z ewentualnymi naczółkami i facjatami, symetryczne o jednakowym nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45°,
 - 5) kierunek lokalizacji głównej kalenicy budynków zgodnie z rysunkiem planu z możliwością odchylenia o 3°,
 - 6) pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki, brązowe lub grafitowe,
 - 7) kolorystyka elewacji budynków pastelowa, współgrająca z kolorem dachu,
 - 8) nie dopuszcza się stosowania na elewacjach oblicówki z tworzyw sztucznych,
 - 9) budynki lokalizowane na tej samej działce muszą zachować jednakową geometrię dachu oraz materiały wykończeniowe elewacji.
4. Dostępność komunikacyjna terenu ciągiem pieszo – jezdnią 2KDX do drogi publicznej oraz z dróg 1KD-L i 2KD-L.

§ 23

1. Teren oznaczony symbolem **2MN/U** przeznacza się pod lokalizację **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej**.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) obowiązująca linia zabudowy dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych lub usługowych oraz nieprzekraczalna linia zabudowy dla wszystkich budynków zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) dopuszcza się lokalizację co najwyżej dwóch budynków na jednej działce budowlanej, w tym jeden mieszkalny, mieszkalno – usługowy lub usługowy, drugi garażowy, gospodarczy lub gospodarczo - garażowy,
 - 3) lokalizacja budynków gospodarczych, garażowych oraz gospodarczo - garażowych w drugiej linii zabudowy - w odległości co najmniej 10m od linii zabudowy znajdującej się od strony dróg 1KD-D i 4KDW,
 - 4) dopuszcza się lokalizację budynków niemieszkalnych w granicy działki prostopadłej do dróg 1KD-D i 4KDW,
 - 5) dopuszcza się łączenie funkcji usługowej i gospodarczo – garażowej w drugiej linii zabudowy, obowiązują cechy zabudowy budynków określone w ust. 4 niniejszego paragrafu,
 - 6) dopuszcza się zagospodarowanie całej działki pod zabudowę usługową,
 - 7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni działki,
 - 8) wielkość powierzchni zabudowy nie więcej niż 28% powierzchni działki,
 - 9) ogrodzenia lokalizowane od strony dróg:
 - a) lokalizować w liniach rozgraniczających drogi,
 - b) wysokość ogrodzeń od 1,30m do 1,50m,
 - c) ażurowe, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych,
 - 10) należy przyjąć poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 11) wielkości działek:
 - a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 0,10ha.

3. Cechy zabudowy budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych:

- 1) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
- 2) poziom lokalizacji kalenicy głównej lub szczytu dachu nie może przekraczać 11m wysokości liczonej od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku,
- 3) poziom posadzki kondygnacji parteru na wysokości co najwyżej 1m nad poziomem terenu licząc od najniższej położonej na terenie krawędzi ściany budynku,
- 4) dachy nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym, czterospadowym lub wielospadowym z ewentualnymi naczółkami i facjatami, symetryczne o jednakowym nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45° ,
- 5) kierunek lokalizacji głównej kalenicy budynków zgodnie z rysunkiem planu z możliwością odchylenia o 3° ,
- 6) pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki, brązowe lub grafitowe,
- 7) kolorystyka elewacji budynków pastelowa, współgrająca z kolorem dachu,
- 8) nie dopuszcza się stosowania na elewacjach oblicówki z tworzyw sztucznych,
- 9) budynku lokalizowane na tej samej działce muszą zachować jednakową geometrię dachu oraz materiały wykończeniowe.

4. Cechy zabudowy pozostałych budynków:

- 1) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
- 2) wysokość budynku do kalenicy lub szczytu dachu nie większa niż 6m,
- 3) geometria dachu jak w budynkach zlokalizowanych na tej samej działce, kierunek lokalizacji kalenicy równoległy lub prostopadły do kalenicy na budynku mieszkalnym lub usługowym z możliwością odchylenia o 3° ,
- 4) nie dopuszcza się stosowania na elewacjach oblicówki z tworzyw sztucznych.

5. Dostępność komunikacyjna drogami wewnętrznymi 3KDW i 4KDW do dróg publicznych oraz z drogi 1KD-D.

§ 24

1. Teren oznaczony symbolem **1U** przeznacza się pod lokalizację **zabudowy usługowej**.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązująca oraz nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynku usługowego zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dopuszcza się lokalizację co najwyżej jednego budynku na działce,
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni działki,
- 4) wielkość powierzchni zabudowy nie więcej niż 25% powierzchni działki,
- 5) przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejących cech zabudowy,
- 6) przy rozbudowie istniejących budynków obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
- 7) dopuszcza się nadbudowę, przebudowę i remont obiektów znajdujących się częściowo w obszarze ograniczonym linią zabudowy; nadbudowę budynków dopuszcza się w dostosowaniu do cech zabudowy zawartych w niniejszym paragrafie,
- 8) ogrodzenia lokalizowane od strony drogi oraz ciągu pieszo - jezdni:
 - a) lokalizować w liniach rozgraniczających,
 - b) wysokość ogrodzeń od 1,30m do 1,50m,
 - c) ażurowe, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych,
- 9) należy przyjąć poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.

3. Cechy zabudowy budynku usługowego:

- 1) budynek do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
- 2) poziom lokalizacji kalenicy głównej lub szczytu dachu nie może przekraczać 11m wysokości liczonej od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku,
- 3) dachy nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym, czterospadowym lub wielospadowym z ewentualnymi facjatami, symetryczne o jednakowym nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45° ,
- 4) kierunek lokalizacji głównej kalenicy budynku zgodnie z rysunkiem planu z możliwością odchylenia o 3° ,
- 5) pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki, brązowe lub grafitowe,
- 6) kolorystyka elewacji budynku pastelowa, współgrająca z kolorem dachu,
- 7) nie dopuszcza się stosowania na elewacjach oblicówki z tworzyw sztucznych.

4. Dostępność komunikacyjna terenu z ciągu pieszo – jezdni 2KDX oraz z drogi 1KD-L.

§ 25

1. Teren oznaczony symbolem **2U** przeznacza się pod lokalizację **zabudowy usługowej**.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązująca oraz nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków usługowych zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) budynek usługowy należy wykonać ze szczególną dbałością o formę architektoniczną oraz z zaakcentowaniem elementu głównego mogącego stanowić dominantę o wysokości do 12m,
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków w zabudowie bliźniaczej,
- 4) dopuszcza się podział na 2 działki prostopadłe do drogi 3KD-L, na każdej dopuszcza się lokalizację co najwyżej jednego budynku,
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni działki,
- 6) wielkość powierzchni zabudowy nie więcej niż 30% powierzchni działki,
- 7) ogrodzenia lokalizowane od strony dróg oraz ciągu pieszo - jezdni:
 - a) lokalizować w liniach rozgraniczających,
 - b) wysokość ogrodzeń od 1,30m do 1,50m,
 - c) ażurowe, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych,
- 8) należy przyjąć poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,
- 9) wielkości działek:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 0,09ha.

3. Cechy zabudowy budynków usługowych:

- 1) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
- 2) poziom lokalizacji kalenicy głównej lub szczytu dachu nie może przekraczać 11m wysokości liczonej od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku,
- 3) poziom posadzki kondygnacji parteru na wysokości co najwyżej 1m nad poziomem terenu licząc od najniższej położonej na terenie krawędzi ściany budynku,
- 4) dachy nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym, czterospadowym lub wielospadowym z ewentualnymi facjatami, symetryczne o jednakowym nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45° ,
- 5) kierunek lokalizacji głównej kalenicy budynków zgodnie z rysunkiem planu z możliwością odchylenia o 3° ,
- 6) pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki, brązowe lub grafitowe,
- 7) kolorystyka elewacji budynków pastelowa, współgrająca z kolorem dachu,
- 8) nie dopuszcza się stosowania na elewacjach oblicówki z tworzyw sztucznych.

4. Dostępność komunikacyjna terenu z dróg 3KD-L i 4KD-L.

§ 26

1. Teren oznaczony symbolem **3U** przeznacza się pod lokalizację **zabudowy usługowej**.
2. Zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków usługowych zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni działki,
 - 3) wielkość powierzchni zabudowy nie więcej niż 30% powierzchni działki,
 - 4) dopuszcza się podział na działki prostopadle do drogi 3KDW,
 - 5) ogrodzenia lokalizowane od strony dróg oraz terenu zieleni 5ZP:
 - a) lokalizować w liniach rozgraniczających,
 - b) wysokość ogrodzeń od 1,30m do 1,50m,
 - c) ażurowe, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych,
 - 6) należy przyjąć poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,
 - 7) wielkości działek:
 - a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 0,24ha.
3. Cechy zabudowy budynków usługowych:
 - 1) budynki do trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym ostatnia kondygnacja w poddaszu,
 - 2) poziom lokalizacji kalenicy głównej lub szczytu dachu nie może przekraczać 12m wysokości liczonej od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku,
 - 3) dachy nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym, czterospadowym lub wielospadowym z ewentualnymi facjatami, symetryczne o jednakowym nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45°,
 - 4) kierunek lokalizacji głównej kalenicy budynków zgodnie z rysunkiem planu z możliwością odchylenia o 3°,
 - 5) pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki, brązowe lub grafitowe,
 - 6) kolorystyka elewacji budynków pastelowa, współgrająca z kolorem dachu,
 - 7) nie dopuszcza się stosowania na elewacjach oblicówki z tworzyw sztucznych.
4. Dostępność komunikacyjna terenu drogą wewnętrzną 4KDW do dróg publicznych oraz z drogi 1KD-D.
5. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się zagospodarowanie terenu pod zielenią, miejsca postojowe oraz place zabaw i boiska sportowe.

§ 27

1. Teren oznaczony symbolem **4U** przeznacza się pod lokalizację **zabudowy usługowej**.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy dla wszystkich budynków zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) budynek z funkcją usługową należy lokalizować w pierwszej linii zabudowy od frontu działki, pozostałe budynki w drugiej linii zabudowy,
 - 3) dopuszcza się lokalizację co najwyżej dwóch budynków na jednej działce budowlanej, w tym jeden usługowy, drugi garażowy, gospodarczy lub gospodarczo - garażowy,
 - 4) dopuszcza się dowolne łączenie funkcji usługowej i gospodarczo – garażowej w ramach jednej działki budowlanej,

- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni działki,
 - 6) wielkość powierzchni zabudowy nie więcej niż 30% powierzchni działki,
 - 7) ogrodzenia lokalizowane od strony drogi oraz terenów zieleni 1ZP i 12ZP:
 - a) lokalizować w liniach rozgraniczających,
 - b) wysokość ogrodzeń od 1,30m do 1,50m,
 - c) ażurowe, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych,
 - 8) należy przyjąć poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.
3. Cechy zabudowy budynku usługowego:
- 1) budynek do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
 - 2) poziom lokalizacji kalenicy głównej lub szczytu dachu nie może przekraczać 11m wysokości liczonej od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku,
 - 3) poziom posadzki kondygnacji parteru na wysokości co najwyżej 2m nad poziomem terenu licząc od najniższego położonego na terenie krawędzi ściany budynku,
 - 4) dachy nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym, czterospadowym lub wielospadowym z ewentualnymi facjatami, symetryczne o jednakowym nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45°,
 - 5) kierunek lokalizacji głównej kalenicy budynku zgodnie z rysunkiem planu z możliwością odchylenia o 3°,
 - 6) pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki, brązowe lub grafitowe,
 - 7) kolorystyka elewacji budynku pastelowa, współgrająca z kolorem dachu,
 - 8) nie dopuszcza się stosowania na elewacjach oblicówki z tworzyw sztucznych.
4. Cechy zabudowy pozostałych budynków:
- 1) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
 - 2) wysokość budynku do kalenicy lub szczytu dachu nie większa niż 6m,
 - 3) geometria dachu jak na budynku usługowym, kierunek lokalizacji kalenicy równoległy lub prostopadły do kalenicy na budynku usługowym z możliwością odchylenia o 3°,
 - 4) nie dopuszcza się stosowania na elewacjach oblicówki z tworzyw sztucznych.
5. Dostępność komunikacyjna z drogi 2KD-L.

§ 28

1. Tereny oznaczone symbolem **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP, 13ZP** przeznacza się pod **zieleń urządzoną**.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) udział powierzchni biologicznie czynnej każdego terenu co najmniej 70%,
 - 2) teren należy zagospodarować zielenią niską i wysoką,
 - 3) dopuszcza się lokalizację placów zabaw i boisk sportowych oraz prowadzenie utwardzonych spacerowych ciągów pieszych i rowerowych,
 - 4) na terenie 1ZP dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej terenu,
 - 5) na terenie 1ZP dopuszcza się lokalizację hydroforni, wraz z dojściem i dojazdem o szerokości nie mniejszej niż 3,5m,
 - 6) na terenie 5ZP dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni całkowitej terenu,
 - 7) na terenach 1ZP, 12ZP i 13ZP dopuszcza się lokalizację urządzeń reklamowych o wysokości do 8m, na pozostałych terenach dopuszcza się urządzenia reklamowe o wysokości do 3m,
 - 8) na terenach 12ZP i 13ZP dopuszcza się lokalizowanie elementów ochrony akustycznej,

- 9) teren 12ZP i 13ZP należy zagospodarować zielenią o charakterze izolacyjnym stanowiącym ochronę przed uciążliwością związaną z użytkowaniem drogi zbiorczej.
3. Dostępność komunikacyjna terenu z przyległych dróg wewnętrznych i ciągów pieszo – jezdnych oraz z dróg 2KD-L i 2KD-D.

§ 29

1. Teren oznaczony symbolem **1KD-L** przeznacza się pod **drogę publiczną klasy lokalnej**.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
 - 2) jezdnia szerokości co najmniej 5m,
 - 3) nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych,
 - 4) chodniki dwustronne.

§ 30

1. Teren oznaczony symbolem **2KD-L** przeznacza się pod **drogę publiczną klasy lokalnej**.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 15 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
 - 2) jezdnia szerokości co najmniej 5m,
 - 3) nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych,
 - 4) co najmniej chodniki jednostronne.

§ 31

1. Teren oznaczony symbolem **3KD-L** przeznacza się pod **drogę publiczną klasy lokalnej**.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10m do 12 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
 - 2) jezdnia szerokości co najmniej 5m,
 - 3) co najmniej chodniki jednostronne.

§ 32

1. Teren oznaczony symbolem **4KD-L** przeznacza się pod **drogę publiczną klasy lokalnej**.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 10 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań oraz serpentyny,
 - 2) jezdnia szerokości co najmniej 5m,
 - 3) co najmniej chodniki jednostronne,
 - 4) nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych,
 - 5) nie dopuszcza się lokalizacji urządzeń reklamowych.

§ 33

1. Teren oznaczony symbolem **1KD-D** przeznacza się pod **drogę publiczną klasy dojazdowej**.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
 - 2) jezdnia szerokości co najmniej 5m,
 - 3) co najmniej chodniki jednostronne.

§ 34

1. Teren oznaczony symbolem **2KD-D** przeznacza się pod **drogę publiczną klasy dojazdowej**.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
 - 2) jezdnia szerokości co najmniej 5m,
 - 3) co najmniej chodniki jednostronne.

§ 35

1. Teren oznaczony symbolem **1KDX** przeznacza się pod **ciąg pieszo - jezdny**.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 6m z poszerzeniem w rejonie włączenia do drogi 4KD-L oraz placu manewrowego,
 - 2) nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych.

§ 36

1. Teren oznaczony symbolem **2KDX** przeznacza się pod **ciąg pieszo - jezdny**.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 5m z poszerzeniem w rejonie włączenia do drogi 1KD-L oraz placu manewrowego,
 - 2) nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych.

§ 37

1. Teren oznaczony symbolem **3KDX** przeznacza się pod **ciąg pieszo - jezdny**.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 5m z poszerzeniem w rejonie włączenia do drogi 1KD-L i 2KD-D,
 - 3) nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych.

§ 38

1. Teren oznaczony symbolem **4KDX** przeznacza się pod **ciąg pieszo - jezdny**.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 5m z poszerzeniem w rejonie włączenia do dróg 1KDW i 2KD-D,
 - 2) nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych.

§ 39

1. Teren oznaczony symbolem **5KDX** przeznacza się pod **ciąg pieszo - jezdny**.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 5m z poszerzeniem w rejonie włączenia do drogi 4KDW oraz placu manewrowego,
 - 2) nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych.

§ 40

1. Teren oznaczone symbolem **1KDW** przeznacza się pod **drogę wewnętrzną**.

2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
 - 2) jezdnia szerokości co najmniej 5m,
 - 3) co najmniej chodniki jednostronne,
 - 4) nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych.

§ 41

1. Teren oznaczone symbolem **2KDW** przeznacza się pod **drogę wewnętrzną**.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 5 m do 8 m z poszerzeniem w rejonie włączenia do drogi 1KDW,
 - 2) nie dopuszcza się niwelacji istniejącej skarpy,
 - 3) nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych.

§ 42

1. Teren oznaczony symbolem **3KDW** przeznacza się pod **drogę wewnętrzną**.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
 - 2) jezdnia szerokości co najmniej 5 m,
 - 3) co najmniej chodniki jednostronne.

§ 43

1. Teren oznaczony symbolem **4KDW** przeznacza się pod **drogę wewnętrzną**.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań oraz placu manewrowego,
 - 2) jezdnia szerokości co najmniej 5m,
 - 3) co najmniej chodniki jednostronne.

§ 44

1. Teren oznaczony symbolem **5KDW** przeznacza się pod **drogę wewnętrzną**.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań oraz placu manewrowego,
 - 2) jezdnia szerokości co najmniej 5m,
 - 3) co najmniej chodniki jednostronne,
 - 4) dopuszcza się zagospodarowanie terenu jako ciąg pieszo – jezdny,

§ 45

1. Teren oznaczony symbolem **6KDW** przeznacza się pod **drogę wewnętrzną**.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań oraz placu manewrowego,

- 2) jezdnia szerokości co najmniej 5m,
- 3) co najmniej chodniki jednostronne.

§ 46

1. Teren oznaczony symbolem **7KDW** przeznacza się pod **drogę wewnętrzną**.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań oraz placu manewrowego,
 - 2) jezdnia szerokości co najmniej 5m,
 - 3) co najmniej chodniki jednostronne.

§ 47

1. Teren oznaczony symbolem **8KDW** przeznacza się pod **drogę wewnętrzną**.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań oraz placu manewrowego,
 - 2) jezdnia szerokości co najmniej 5m,
 - 3) co najmniej chodniki jednostronne.

§ 48

1. Teren oznaczony symbolem **9KDW** przeznacza się pod **drogę wewnętrzną**.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań oraz placu manewrowego,
 - 2) jezdnia szerokości co najmniej 5m,
 - 3) co najmniej chodniki jednostronne.

§ 49

1. Teren oznaczony symbolem **KX** przeznacza się pod **ciąg piesz**.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 4m.

§ 50

1. Teren oznaczony symbolem **1E** przeznacza się pod **lokalizację infrastruktury technicznej elektroenergetycznej**.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) teren należy zagospodarować pod stację transformatorową.
3. Dostępność komunikacyjna terenu z drogi 4KDW do drogi publicznej 4KD-L.

§ 51

1. Teren oznaczony symbolem **2E** przeznacza się pod **lokalizację infrastruktury technicznej elektroenergetycznej**.

2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) teren należy zagospodarować pod stację transformatorową.
3. Dostępność komunikacyjna terenu z drogi 7KDW do drogi publicznej 2KD-D.

IV.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 52

Ustala się 30 % stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

§ 53

Wykonanie uchwały zleca się Burmistrzowi Miasta Sanoka.

§ 54

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

**Przewodniczący
Rady Miasta**

Jan Pawlik