

Projekt

z dnia 12 grudnia 2012 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ ŁĄDKA-ZDROJU**

z dnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądko-Zdroju obręb Zatorze

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647), w związku z uchwałą Nr VII/41/11 Rady Miejskiej w Łądku Zdroju z dnia 24 lutego 2011 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądko Zdroju obręb Zatorze oraz uchwałą nr X/66/11 Rady Miejskiej w Łądku Zdroju z dnia 26 maja 2011 r. w sprawie zmiany uchwały Nr VII/41/11 Rady Miejskiej w Łądku Zdroju z dnia 24 lutego 2011 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądko Zdroju obręb Zatorze, po stwierdzeniu, że nie występuje naruszenie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek Zdrój, uchwalonego uchwałą Nr L/376/10 Rady Miejskiej w Łądko-Zdroju z dnia 29 października 2010 r., Rada Miejska Łądko-Zdroju uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.
Ustalenia ogólne.**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Łądko-Zdroju obręb Zatorze.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są załączniki:

- 1) nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądko-Zdroju obręb Zatorze;
- 3) nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym o którym mowa w §1 ust. 2 pkt 1;
- 4) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie na rysunku planu, rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym i numerem;
- 6) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym, o ile ustalenia szczegółowe dla terenu nie wskazują inaczej;

- 8) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 9) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć udział procentowy sumy powierzchni zabudowanych przez budynki w ogólnej powierzchni działki budowlanej;
- 10) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 11) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, związane z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym terenu i pełniące wobec niego służebną rolę, których szczegółowej lokalizacji plan nie określa;
- 12) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której należy posadzić co najmniej 80% frontowej elewacji budynku, poza którą dopuszczalne jest lokalizowanie innych elementów budynku, takich jak schody, balkony, wykusze i inne;
- 13) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię którą nie może przekroczyć żadna ściana zabudowy, przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tej linii, okapy i gzymsy mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 0,5m, a balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 2,5m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą zabudowy istniejącej, w tym przypadku jej przebudowy, a także urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingów, ogrodzeń i małej architektury oraz nośników reklamowych;
- 14) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, dach wielospadowy, dwuspadowy, dwuspadowy z naczółkami, założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, z dopuszczalnym wzbogaceniem formy dachu przez wprowadzenie lukarn, świetlików itp. elementów;
- 15) dominancie architektonicznej – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, który koncentruje uwagę obserwatora w pewnym obszarze ze względu na swoją wysokość lub wyróżniającą formę architektoniczną;
- 16) akcencie architektonicznym – należy przez to rozumieć część budynku, która dzięki swojej formie koncentruje uwagę obserwatorów na określonym elemencie tego obiektu;
- 17) zabudowie mieszkaniowo-usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę, w ramach której w jednym budynku realizowane są funkcje mieszkaniowe i usługowe, przy czym funkcje usługowe dopuszczone są maksymalnie w 40% powierzchni użytkowej budynku;
- 18) zabudowie usługowo-mieszkaniowej – należy przez to rozumieć zabudowę, w ramach której w jednym budynku realizowane są funkcje usługowe i mieszkaniowe, przy czym funkcje mieszkaniowe dopuszczone są maksymalnie w 40% powierzchni użytkowej budynku;
- 19) zabudowie usługowej / usługach – należy przez to rozumieć działalności w dziedzinach: handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, turystyki (w tym pensjonaty), obsługi komunikacji, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio, a mają charakter usługi i obsługi;
- 20) usługach turystyki – należy przez to rozumieć usługi związane z obsługą ruchu turystycznego, w tym hotele, motele, pensjonaty, muzea oraz miejsca obsługi podróżnych, wraz z usługami towarzyszącymi, związanymi bezpośrednio z turystyką, takimi jak gastronomia i handel.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) przeznaczenia terenów;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe elementy rysunku mają charakter informacyjny, sugerujący określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

3. Na terenie opracowania planu obowiązują ustalenia aktualnych w momencie realizacji inwestycji przepisów odrębnych.

§ 4. Nie określa się zasad dóbr kultury współczesnej, a także ustaleń i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, z uwagi na brak występowania zagadnień na terenie opracowania planu.

DZIAŁ II.

Ustalenia dla całego obszaru opracowania.

Rozdział 1.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 5. Należy zachować układ dróg, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 6. Celem ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wprowadza się zakaz:

- 1) lokalizacji obiektów dysharmonizujących kompozycję krajobrazową obszaru oraz terenów sąsiednich;
- 2) realizacji dachów o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połąci;
- 3) stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń pełnych, z wyjątkiem ogrodzeń realizowanych z lokalnych materiałów naturalnych;
- 4) lokalizacji budynków w formie dominant architektonicznych.

§ 7. Celem ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla całego obszaru opracowania ustala się:

- 1) dopuszczenie wprowadzania rozwiązań mających na celu uatrakcyjnić elewacji budynków eksponowanych od dróg, takich jak stosowanie podcieni, podziałów elewacji, detali architektonicznych;
- 2) stosowanie ujednoliczonego rytmu otworów okiennych w całej elewacji frontowej budynku;
- 3) obowiązek wkomponowania w krajobraz i otaczającą zabudowę, realizowany metodą maskowania, obiektów i urządzeń stanowiących inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 4) rozbiórkę lub likwidację obiektów i elementów dysharmonizujących w otoczeniu, w szczególności zlokalizowanych w miejscach widocznych z dróg publicznych.

§ 8. 1. Dopuszcza się lokalizację reklam, obiektów małej architektury, których wysokość nie może przekroczyć ustalonej wysokości zabudowy na terenie.

2. Stosowanie tablic i szyldów reklamowych lub innych przedmiotów służących reklamie na obiektach, dopuszczone jest pod następującym warunkami:

- 1) w przypadku lokalizacji więcej niż jednej tablicy reklamowej, szyldu reklamowego lub innych przedmiotów służących reklamie, stosowanie nawiązujących do siebie form i kolorystyki;
- 2) łączny wymiar wszystkich tablic i szyldów reklamowych oraz innych przedmiotów służących reklamie, nie przekroczy 10% powierzchni elewacji frontowej.

3. Nie ustala się wysokości zabudowy dla budowli i urządzeń stanowiących inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 9. Ustala się następujące zasady sytuowania budynków na obszarze objętym planem:

- 1) na terenach nowego zainwestowania, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy lub w przypadku ich nie wyznaczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi, poza dopuszczeniami wskazanymi w ustaleniach planu;
- 2) dla zabudowy uzupełniającej na terenach zainwestowanych, bez wyznaczonej nieprzekraczalnej lub obowiązującej linii zabudowy, obowiązują przepisy odrębne, poza dopuszczeniami wskazanymi w ustaleniach planu;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości co najmniej 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się budowę nowych obiektów, a także remonty, przebudowę, zabudowę odtworzeniową istniejących budynków zlokalizowanych na granicach działek lub w odległości mniejszej niż 4m od granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody.**

§ 10. 1. Ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlega:

- 1) cały obszar objęty opracowaniem, zlokalizowany w granicach otuliny Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego;
- 2) stanowiska roślin, zwierząt i grzybów chronionych.

2. Dla obszaru zlokalizowanego w granicach otuliny Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego obowiązują wymogi wynikające z ustawy o ochronie przyrody.

3. Dla stanowisk roślin, zwierząt i grzybów chronionych obowiązują wymogi wynikające z ustawy o ochronie przyrody.

§ 11. 1. Ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlega:

- 1) cały obszar objęty opracowaniem, zlokalizowany w strefie C ochrony uzdrowiskowej;
- 2) cały obszar objęty opracowaniem, zlokalizowany w granicach obszaru i terenu górniczego wydobycia wód leczniczych Łądek Zdrój.

2. Dla obszaru zlokalizowanego w strefie C ochrony uzdrowiskowej obowiązują wymogi wynikające z ustawy o uzdrowiskach i ochronie uzdrowiskowej oraz ze Statutu Uzdrowiska Łądek Zdrój.

3. Dla obszaru zlokalizowanego w granicach obszaru i terenu górniczego wydobycia wód leczniczych Łądek Zdrój obowiązują wymogi wynikające z ustawy prawo górnicze i geologiczne oraz decyzji Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr BKK/MZ/1526/96 z dnia 5 września 1996 r.

§ 12. 1. Ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlega cały obszar objęty opracowaniem, zlokalizowany w strefie ochrony pośredniej o mniejszym zakresie ograniczeń w korzystaniu z wód i użytkowaniu gruntów ujęć i źródeł wody pitnej dla miasta Wrocławia, zgodnie z decyzją Wojewody Wrocławskiego z dnia 31 marca 1974 r.

2. Dla obszaru zlokalizowanego w strefie ochrony pośredniej o mniejszym zakresie ograniczeń w korzystaniu z wód i użytkowaniu gruntów ujęć i źródeł wody pitnej dla miasta Wrocławia obowiązują wymogi wynikające z decyzji Wojewody Wrocławskiego z dnia 31 marca 1974 r.

§ 13. Wzdłuż zlokalizowanych na obszarze objętym opracowaniem gazociągów wysokiego oraz średniego podwyższonego ciśnienia, a także w sąsiedztwie stacji redukcyjno-pomiarowych obowiązuje zachowanie stref technicznych zgodnie z normami branżowymi.

§ 14. 1) zdjęcia i zabezpieczenia próchnicznej warstwy gleby z części gruntów przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń;
- 3) zapewnienia właściwego funkcjonowania cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych.

§ 15. Lokalizacja planowanych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko według przepisów odrębnych.

§ 16. Na terenie objętym planem dopuszcza się wszelkie działania na rzecz poprawy stanu środowiska niezależnie od tego czy są one bezpośrednio związane z ustaloną funkcją terenu.

§ 17. 1. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu określone w ustawie prawo ochrony środowiska dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej;
- 2) MN,MU, MNU, MWU, MU, UM – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. Ustala się dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych określone w ustawie prawo ochrony środowiska dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) MN, MN,MU, MNU, MWU, MU, UM – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

2) U, UT, US, US,UT, ZD – jak dla miejsc dostępnych dla ludności.

Rozdział 3.

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków.

§ 18. 1. Na obszarze objętym opracowaniem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, ochronie konserwatorskiej podlegają obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) dom mieszkalny, ul. Kłodzka 43;
- 2) dom mieszkalny, ul. Kolejowa 1;
- 3) budynek gospodarczy, ul. Kolejowa 1;
- 4) dom mieszkalny, ul. Kolejowa 3;
- 5) dom mieszkalny, ul. Kolejowa 4;
- 6) budynek dworca kolejowego, ul. Kolejowa;
- 7) magazyn w zespole dworca kolejowego, ul. Kolejowa;
- 8) toalety w zespole dworca kolejowego, ul. Kolejowa;
- 9) wiata peronowa w zespole dworca kolejowego, ul. Kolejowa;
- 10) dom mieszkalny w zespole dworca kolejowego, ul. Kolejowa 5.

2. Dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków obowiązują wymogi wynikające z ustawy prawo budowlane.

§ 19. 1. Na obszarze objętym opracowaniem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, ochronie konserwatorskiej podlega stanowisko archeologiczne – ślad osadnictwa z późnego średniowiecza – nr 4/3 nr obszaru AZP 95-27, figurujące w wykazie stanowisk archeologicznych województwa dolnośląskiego.

2. Dla stanowiska archeologicznego obowiązują wymogi wynikające z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 20. 1. Dopuszcza się objęcie gminną ewidencją zabytków innych obiektów cennych kulturowo.

2. Wykaz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom.

3. Wpisywanie i skreślanie z gminnej ewidencji zabytków poszczególnych obiektów nie powoduje zmian w ustaleniach planu.

§ 21. Wszystkie odkryte w czasie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 22. 1. Na obszarze planu ustala się ochronę konserwatorską obszaru w granicach strefy „B” – ochrony konserwatorskiej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Dla terenów położonych w granicach strefy „B” – ochrony konserwatorskiej ustala się działania konserwatorskie w zakresie:

- 1) zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania zabudowy oraz układu dróg;
- 2) dostosowania nowych elementów zainwestowania do zachowanej historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, formy, bryły, faktury, podziałów architektonicznych, wysokości.

§ 23. 1. Na obszarze planu ustala się ochronę konserwatorską obszaru w granicach strefy „K” – ochrony krajobrazu kulturowego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Dla terenów położonych w granicach strefy „K” – ochrony krajobrazu kulturowego ustala się działania konserwatorskie w zakresie:

- 1) zachowania i odtwarzania elementów krajobrazu naturalnego, związanego z historycznym założeniem miasta;
- 2) zachowania istniejących związków kompozycji architektonicznej i urbanistycznej oraz harmonijnego ich uzupełniania;

- 3) dostosowania nowych elementów zainwestowania do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, formy, bryły, faktury, podziałów architektonicznych, wysokości.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 24. 1. Obszary przestrzeni publicznej obejmują:

- 1) teren dróg 1KDG, 1KDL oraz 1-13KDD wraz z przylegającymi do nich bezpośrednio terenami w granicach wyznaczonych na rysunku planu obowiązującymi oraz nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) tereny zieleni urządzonej 1-2ZP.

2. Dla obszarów przestrzeni publicznej ustala się:

- 1) uzupełnianie kompozycji przestrzennej o elementy małej architektury, w tym oświetlenie, zieleni ozdobną, nawierzchnie terenów utwardzonych itp. w technologii i estetyce uzasadnionej historycznie i nawiązującej do tradycji obszaru i terenów sąsiednich;
- 2) dopuszczenie umieszczenia tablic informacyjnych i reklamowych, punktów informacyjnych, pod warunkiem:
 - a) właściwej ekspozycji obiektów budowlanych,
 - b) zachowania bezpieczeństwa pieszych i ruchu pojazdów,
 - c) spełnienia przepisów odrębnych, w tym techniczno – budowlanych;
- 3) wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się lokalizację ogrodzenia przy zachowaniu jednakowej wysokości lub wzajemnym dostosowaniu wysokości odcinków ciągów ogrodzeń jednak nie wyższych niż 1,5m od poziomu terenu.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 25. 1. W ramach planu nie wyznacza się terenów objętych postępowaniem scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się scalanie i podziału nieruchomości z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej dla wydzielonych działek.

3. Pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, rowerowych, miejsc postojowych lub budowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie, w wyniku scalania i podziału, działek nie mniejszych niż 2 m² oraz o froncie działki nie mniejszym niż 1 m.

§ 26. Ustala się minimalną szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału 20m.

§ 27. 1. Ustala się minimalne powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN,MU, MNU, MWU oraz UM 1000m²;
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MU oraz U 2000m²;
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami UT, US oraz US,UT 5000m²;
- 4) na pozostałych terenach 3000m².

2. Określone powyżej minimalne powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikację, na poprawę warunków zagospodarowania lub wydzielanych działek niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania istniejącej zabudowy.

§ 28. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90°, z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30°, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów.

Rozdział 6.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 29. Szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania terenów są określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów, zawartych w dziale III uchwały.

§ 30. Nie wyznacza się terenów, na których ustala się zakaz zabudowy.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego.

§ 31. 1. Dla obsługi komunikacyjnej ustala się tereny dróg oraz tereny dróg wewnętrznych realizowanych na warunkach określonych w §31 ust. 3 i wprowadza się ich klasyfikację funkcjonalną.

2. Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów komunikacji określono w dziale III.

3. Na obszarze planu dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu. W przypadku ich realizacji ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 5m w przypadku obsługi komunikacyjnej do 2 działek budowlanych;
- 2) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 8m w przypadku obsługi komunikacyjnej dla więcej niż 2 działek budowlanych;
- 3) dopuszczenie zagospodarowania jezdni oraz ciągu pieszego w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 4) dopuszczenie wprowadzania zieleni urządzonej;
- 5) dopuszczenie wprowadzania elementów infrastruktury technicznej za zgodą zarządcy drogi;
- 6) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych na potrzeby poszczególnych budynków.

§ 32. 1. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na 1 budynek;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 3) obiekty usługowe, w tym usług turystyki, oraz tereny sportu i rekreacji – 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynku;
- 4) zabudowa mieszkaniowo-usługowa oraz usługowo-mieszkaniowa – łączna suma wymaganych miejsc postojowych dla lokali mieszkalnych w budynku oraz dla części usługowej budynku;
- 5) zabudowa produkcyjno-usługowa - 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych.

2. Miejsca postojowe przynależne poszczególnym terenom należy zapewniać w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, za wyjątkiem przypadków określonych w ust. 3 i 4.

3. Dopuszcza się organizowanie miejsc postojowych na terenach sąsiadujących z terenami obsługiwanymi, pod warunkiem spełnienia wymogu minimalnej ilości miejsc postojowych.

4. W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych za zgodą zarządcy drogi.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.

§ 33. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej, poza przyłączami do poszczególnych obiektów, powinny przebiegać w liniach rozgraniczających dróg, poza pasem drogowym, lub innych przestrzeniach publicznych;
- 2) w sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem dróg pod warunkiem zachowania wymogów norm branżowych obowiązujących przy projektowaniu sieci;

3) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji urządzeń technicznych na terenie objętym planem wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci.

§ 34. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie z sieci wodociągowej, a w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci wodociągowej z istniejących i nowo projektowanych ujęć indywidualnego lub grupowego zaopatrzenia w wodę;
- 2) ochronę i zabezpieczenie ujęć wody.

§ 35. W zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków ustala się:

- 1) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz wód podziemnych;
- 2) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej, a w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej, realizację indywidualnych lub grupowych rozwiązań z zakresu odprowadzenia i oczyszczenia ścieków – w tym bezodpływowych zbiorników oraz przydomowych oczyszczalni ścieków, wraz z niezbędnymi przyłączami i infrastrukturą.

§ 36. W zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:

- 1) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej na terenie opracowania;
- 2) obowiązek, przed odprowadzeniem do odbiorników lub rozproszaniem po terenie inwestora, zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, w lokalnych urządzeniach oczyszczających;
- 3) dopuszcza się rozproszanie wód deszczowych po terenie inwestora.

§ 37. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne i grupowe instalacje zasilane gazem, energią elektryczną i innymi paliwami niskoemisyjnymi, a także z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii.

§ 38. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się rozbudowę i budowę infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych i normami branżowymi.

§ 39. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie z sieci gazowych lub z indywidualnych zbiorników;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci gazowych przesyłowych i dystrybucyjnych oraz budowę nowych sieci gazowych.

§ 40. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej sieci elektroenergetycznej oraz z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii;
- 2) rozbudowę sieci elektrycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi według technicznych warunków przyłączenia, uzgodnionych z administratorem sieci;
- 3) w przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę.

§ 41. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 42. Na obszarze objętym planem, do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się jako tymczasowe dotychczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych planem.

§ 43. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-6 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, drogi, w tym drogi publiczne, ciągi pieszo-jezdne i piesze, ścieżki i trasy rowerowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia towarzyszące oraz inne zrealizowane przed wejściem w życie planu o ile są zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) jako dopuszczalne realizowanie na poszczególnych działkach tylko inwestycji z zakresu przeznaczenia uzupełniającego;
- 4) realizację zabudowy nawiązującej do lokalnej tradycji architektonicznej w zakresie bryły budynków, dachów, akcentów i detali architektonicznych;
- 5) dachy symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych 35-50°, z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrołapy, ganki i garaże, jednak nie przekraczającymi kąta nachylenia 30-60°;
- 6) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla istniejących budynków oraz nowo lokalizowanych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 7) pokrycia dachowe, utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu i szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych:
 - a) z materiałów ceramicznych lub naturalnych,
 - b) z materiałów imitujących materiały ceramiczne lub naturalne,
 - c) z blachodachówki o wykończeniu matowym, blachy w rąbek lub dachówek bitumicznych;
- 8) dopuszcza się pokrycia dachów płaskich z materiałów bitumicznych;
- 9) wykonanie elewacji budynków, utrzymanych w kolorystyce: pastelowej, uwarunkowanej historycznie lub charakterystycznej dla materiałów naturalnych:
 - a) z okładzin naturalnych, w tym kamienia i drewna,
 - b) z cegły,
 - c) z tynków,
 - d) w technologiach mieszanych, z wariantowym wykorzystaniem materiałów wymienionych powyżej;
- 10) w przypadku rozbudowy istniejących budynków:
 - a) stosowanie jednakowego kąta nachylenia połaci dachowych części istniejącej i dobudowanej, z wyjątkiem elementów takich jak elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrołapy, ganki i garaże,
 - b) stosowanie jednorodnego materiału pokrycia dachu w części istniejącej i dobudowanej,
 - c) dopuszcza się przekroczenie określonej wysokości zabudowy jedynie w przypadku rozbudowy budynków przekraczających tę wysokość; w takim przypadku wysokość części dobudowanej nie może przekroczyć wysokości budynku istniejącego.
- 11) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na warunkach określonych w §32;
- 12) minimalną intensywność zabudowy: 0,05;
- 13) maksymalną intensywność zabudowy: 0,5;
- 14) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działek;
- 15) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działek;
- 16) maksymalną wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12m;
- 17) minimalną powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 800m²;
- 18) określona powyżej minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikację, na poprawę warunków

zagospodarowania lub wydzielanych działek niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania istniejącej zabudowy;

- 19) dla działek zabudowanych przed wejściem w życie planu, dla których określone powyżej wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu nie są spełnione, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę z dopuszczalnym przekroczeniem wskaźników istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu o maksymalnie 20%;
- 20) zieleń urządzoną należy kształtować jako niską, średnią i wysoką o charakterze zieleni towarzyszącej i ozdobnej.

§ 44. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-5 MN,MU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, drogi, w tym drogi publiczne, ciągi pieszo-jezdne i piesze, ścieżki i trasy rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia towarzyszące oraz inne zrealizowane przed wejściem w życie planu o ile są zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) jako dopuszczalne realizowanie na poszczególnych działkach tylko inwestycji z zakresu przeznaczenia uzupełniającego, z wyłączeniem zabudowy usługowej;
- 4) dopuszcza się realizację wolnostojącej zabudowy usługowej jako inwestycji wyprzedzającej lokalizowanie zabudowy przeznaczenia podstawowego;
- 5) realizację zabudowy nawiązującej do lokalnej tradycji architektonicznej w zakresie bryły budynków, dachów, akcentów i detali architektonicznych;
- 6) dachy symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych 35-50°, z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrolapy, ganki i garaże, jednak nie przekraczającymi kąta nachylenia 30-60°;
- 7) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla wolnostojących budynków garażowych;
- 8) pokrycia dachowe, utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu i szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych:
 - a) z materiałów ceramicznych lub naturalnych,
 - b) z materiałów imitujących materiały ceramiczne lub naturalne,
 - c) z blachodachówki o wykończeniu matowym, blachy w rąbek lub dachówek bitumicznych;
- 9) dopuszcza się pokrycia dachów płaskich z materiałów bitumicznych;
- 10) wykonanie elewacji budynków, utrzymanych w kolorystyce: pastelowej lub charakterystycznej dla materiałów naturalnych:
 - a) z okładzin naturalnych, w tym kamienia i drewna,
 - b) z cegły,
 - c) z tynków,
 - d) w technologiach mieszanych, z wariantowym wykorzystaniem materiałów wymienionych powyżej;
- 11) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na warunkach określonych w §32;
- 12) minimalną intensywność zabudowy: 0,05;
- 13) maksymalną intensywność zabudowy: 0,5;
- 14) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działek;
- 15) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działek;
- 16) maksymalną wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12m;

- 17) minimalną powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 2000m²;
- 18) określona powyżej minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej lub komunikację;
- 19) zieleń urządzoną należy kształtować jako niską, średnią i wysoką o charakterze zieleni towarzyszącej i ozdobnej.

§ 45. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-3MNU– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, drogi, w tym drogi publiczne, ciągi pieszo-jezdne i piesze, ścieżki i trasy rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia towarzyszące oraz inne zrealizowane przed wejściem w życie planu o ile są zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) jako dopuszczalne realizowanie na poszczególnych działkach tylko inwestycji z zakresu przeznaczenia uzupełniającego;
- 4) realizację zabudowy nawiązującej do lokalnej tradycji architektonicznej w zakresie bryły budynków, dachów, akcentów i detali architektonicznych;
- 5) dachy symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych 35-50°, z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrołapy, ganki i garaże, jednak nie przekraczającymi kąta nachylenia 30-60°;
- 6) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla istniejących budynków oraz nowo lokalizowanych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 7) pokrycia dachowe, utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu i szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych:
 - a) z materiałów ceramicznych lub naturalnych,
 - b) z materiałów imitujących materiały ceramiczne lub naturalne,
 - c) z blachodachówki o wykończeniu matowym, blachy w rąbek lub dachówek bitumicznych;
- 8) dopuszcza się pokrycia dachów płaskich z materiałów bitumicznych;
- 9) wykonanie elewacji budynków, utrzymanych w kolorystyce: pastelowej, uwarunkowanej historycznie lub charakterystycznej dla materiałów naturalnych:
 - a) z okładzin naturalnych, w tym kamienia i drewna,
 - b) z cegły,
 - c) z tynków,
 - d) w technologiach mieszanych, z wariantowym wykorzystaniem materiałów wymienionych powyżej;
- 10) w przypadku rozbudowy istniejących budynków:
 - a) stosowanie jednakowego kąta nachylenia połaci dachowych części istniejącej i dobudowanej, z wyjątkiem elementów takich jak elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrołapy, ganki i garaże,
 - b) stosowanie jednorodnego materiału pokrycia dachu w części istniejącej i dobudowanej,
 - c) dopuszcza się przekroczenie określonej wysokości zabudowy jedynie w przypadku rozbudowy budynków przekraczających tę wysokość; w takim przypadku wysokość części dobudowanej nie może przekroczyć wysokości budynku istniejącego;
- 11) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na warunkach określonych w §32;
- 12) minimalną intensywność zabudowy: 0,05;
- 13) maksymalną intensywność zabudowy: 0,5;

- 14) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działek;
- 15) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działek;
- 16) maksymalną wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12m;
- 17) minimalną powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 800m²;
- 18) określona powyżej minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikację, na poprawę warunków zagospodarowania lub wydzielanych działek niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania istniejącej zabudowy;
- 19) dla działek zabudowanych przed wejściem w życie planu, dla których określone powyżej wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu nie są spełnione, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę z dopuszczalnym przekroczeniem wskaźników istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu o maksymalnie 20%;
- 20) zieleń urządzoną należy kształtować jako niską, średnią i wysoką o charakterze zieleni towarzyszącej i ozdobnej.

§ 46. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MWU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, drogi, w tym drogi publiczne, ciągi pieszo-jezdne i piesze, ścieżki i trasy rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia towarzyszące oraz inne zrealizowane przed wejściem w życie planu o ile są zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) jako dopuszczalne realizowanie na poszczególnych działkach tylko inwestycji z zakresu przeznaczenia uzupełniającego;
- 4) realizację zabudowy nawiązującej do lokalnej tradycji architektonicznej w zakresie bryły budynków, dachów, akcentów i detali architektonicznych;
- 5) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla istniejących budynków oraz nowo lokalizowanych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 6) dopuszcza się pokrycia dachów płaskich z materiałów bitumicznych;
- 7) wykonanie elewacji budynków, utrzymanych w kolorystyce: pastelowej, uwarunkowanej historycznie lub charakterystycznej dla materiałów naturalnych:
 - a) z okładzin naturalnych, w tym kamienia i drewna,
 - b) z cegły,
 - c) z tynków,
 - d) w technologiach mieszanych, z wariantowym wykorzystaniem materiałów wymienionych powyżej;
- 8) w przypadku rozbudowy istniejących budynków:
 - a) stosowanie jednakowego kąta nachylenia połaci dachowych części istniejącej i dobudowanej, z wyjątkiem elementów takich jak elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrolapy, ganki i garaże,
 - b) stosowanie jednorodnego materiału pokrycia dachu w części istniejącej i dobudowanej,
 - c) dopuszcza się przekroczenie określonej wysokości zabudowy jedynie w przypadku rozbudowy budynków przekraczających tę wysokość; w takim przypadku wysokość części dobudowanej nie może przekroczyć wysokości budynku istniejącego;
- 9) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na warunkach określonych w §32;
- 10) minimalną intensywność zabudowy: 0,05;

- 11) maksymalną intensywność zabudowy: 0,5;
- 12) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działek;
- 13) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działek;
- 14) maksymalną wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12m;
- 15) minimalną powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 800m²;
- 16) określona powyżej minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikację, na poprawę warunków zagospodarowania lub wydzielanych działek niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania istniejącej zabudowy;
- 17) dla działek zabudowanych przed wejściem w życie planu, dla których określone powyżej wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu nie są spełnione, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę z dopuszczalnym przekroczeniem wskaźników istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu o maksymalnie 20%;
- 18) zieleń urządzoną należy kształtować jako niską, średnią i wysoką o charakterze zieleni towarzyszącej i ozdobnej.

§ 47. Dla terenu oznaczonego symbolem 2 MWU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, wody śródlądowe, zieleń urządzona, drogi, w tym drogi publiczne, ciągi pieszo-jezdne i pieszce, ścieżki i trasy rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia towarzyszące oraz inne zrealizowane przed wejściem w życie planu o ile są zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) jako dopuszczalne realizowanie na poszczególnych działkach tylko inwestycji z zakresu przeznaczenia uzupełniającego;
- 4) realizację zabudowy nawiązującej do lokalnej tradycji architektonicznej w zakresie bryły budynków, dachów, akcentów i detali architektonicznych;
- 5) dachy symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych 35-50°, z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrołapy, ganki i garaże, jednak nie przekraczającymi kąta nachylenia 30-60°;
- 6) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla istniejących budynków oraz nowo lokalizowanych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 7) pokrycia dachowe, utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu i szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych:
 - a) z materiałów ceramicznych lub naturalnych,
 - b) z materiałów imitujących materiały ceramiczne lub naturalne,
 - c) z blachodachówki o wykończeniu matowym, blachy w rąbek lub dachówek bitumicznych;
- 8) dopuszcza się pokrycia dachów płaskich z materiałów bitumicznych;
- 9) wykonanie elewacji budynków, utrzymanych w kolorystyce: pastelowej, uwarunkowanej historycznie lub charakterystycznej dla materiałów naturalnych:
 - a) z okładzin naturalnych, w tym kamienia i drewna,
 - b) z cegły,
 - c) z tynków,
 - d) w technologiach mieszanych, z wariantowym wykorzystaniem materiałów wymienionych powyżej;
- 10) w przypadku rozbudowy istniejących budynków:

- a) stosowanie jednakowego kąta nachylenia połaci dachowych części istniejącej i dobudowanej, z wyjątkiem elementów takich jak elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrołapy, ganki i garaże,
 - b) stosowanie jednorodnego materiału pokrycia dachu w części istniejącej i dobudowanej,
 - c) dopuszcza się przekroczenie określonej wysokości zabudowy jedynie w przypadku rozbudowy budynków przekraczających tę wysokość; w takim przypadku wysokość części dobudowanej nie może przekroczyć wysokości budynku istniejącego;
- 11) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na warunkach określonych w §32;
 - 12) minimalną intensywność zabudowy: 0,05;
 - 13) maksymalną intensywność zabudowy: 0,5;
 - 14) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działek;
 - 15) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działek;
 - 16) maksymalną wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12m;
 - 17) minimalną powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 800m²;
 - 18) określona powyżej minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikację, na poprawę warunków zagospodarowania lub wydzielanych działek niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania istniejącej zabudowy;
 - 19) dla działek zabudowanych przed wejściem w życie planu, dla których określone powyżej wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu nie są spełnione, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę z dopuszczalnym przekroczeniem wskaźników istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu o maksymalnie 20%;
 - 20) zieleń urządzoną należy kształtować jako niską, średnią i wysoką o charakterze zieleni towarzyszącej i ozdobnej.

§ 48. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-2 MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: wody śródlądowe, zieleń urządzona, drogi, w tym drogi publiczne, ciągi pieszo-jezdne i pieszce, ścieżki i trasy rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia towarzyszące oraz inne zrealizowane przed wejściem w życie planu o ile są zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) jako dopuszczalne realizowanie na poszczególnych działkach tylko inwestycji z zakresu przeznaczenia uzupełniającego;
- 4) realizację zabudowy nawiązującej do lokalnej tradycji architektonicznej w zakresie bryły budynków, dachów, akcentów i detali architektonicznych;
- 5) dachy symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych 35-50°, z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrołapy, ganki i garaże, jednak nie przekraczającymi kąta nachylenia 30-60°;
- 6) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla istniejących budynków oraz nowo lokalizowanych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 7) pokrycia dachowe, utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu i szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych:
 - a) z materiałów ceramicznych lub naturalnych,
 - b) z materiałów imitujących materiały ceramiczne lub naturalne,
 - c) z blachodachówki o wykończeniu matowym, blachy w rąbek lub dachówek bitumicznych;
- 8) dopuszcza się pokrycia dachów płaskich z materiałów bitumicznych;

- 9) wykonanie elewacji budynków, utrzymanych w kolorystyce: pastelowej, uwarunkowanej historycznie lub charakterystycznej dla materiałów naturalnych:
- a) z okładzin naturalnych, w tym kamienia i drewna,
 - b) z cegły,
 - c) z tynków,
 - d) w technologiach mieszanych, z wariantowym wykorzystaniem materiałów wymienionych powyżej;
- 10) w przypadku rozbudowy istniejących budynków:
- a) stosowanie jednakowego kąta nachylenia połaci dachowych części istniejącej i dobudowanej, z wyjątkiem elementów takich jak elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrołapy, ganki i garaże,
 - b) stosowanie jednorodnego materiału pokrycia dachu w części istniejącej i dobudowanej,
 - c) dopuszcza się przekroczenie określonej wysokości zabudowy jedynie w przypadku rozbudowy budynków przekraczających tę wysokość; w takim przypadku wysokość części dobudowanej nie może przekroczyć wysokości budynku istniejącego;
- 11) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na warunkach określonych w §32;
- 12) minimalną intensywność zabudowy: 0,05;
- 13) maksymalną intensywność zabudowy: 0,5;
- 14) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działek;
- 15) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działek;
- 16) maksymalną wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12m;
- 17) minimalną powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 800m²;
- 18) określona powyżej minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikację, na poprawę warunków zagospodarowania lub wydzielanych działek niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania istniejącej zabudowy;
- 19) dla działek zabudowanych przed wejściem w życie planu, dla których określone powyżej wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu nie są spełnione, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę z dopuszczalnym przekroczeniem wskaźników istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu o maksymalnie 20%;
- 20) zieleń urządzoną należy kształtować jako niską, średnią i wysoką o charakterze zieleni towarzyszącej i ozdobnej.

§ 49. Dla terenu oznaczonego symbolem 3 MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: wody śródlądowe, zieleń urządzona, drogi, w tym drogi publiczne, ciągi pieszo-jezdne i pieszce, ścieżki i trasy rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia towarzyszące oraz inne zrealizowane przed wejściem w życie planu o ile są zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) jako dopuszczalne realizowanie na poszczególnych działkach tylko inwestycji z zakresu przeznaczenia uzupełniającego;
- 4) realizację zabudowy nawiązującej do lokalnej tradycji architektonicznej w zakresie bryły budynków, dachów, akcentów i detali architektonicznych;
- 5) dachy symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych 35-50°, z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrołapy, ganki i garaże, jednak nie przekraczającymi kąta nachylenia 30-60°;

- 6) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla istniejących budynków oraz nowo lokalizowanych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 7) pokrycia dachowe, utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu i szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych:
 - a) z materiałów ceramicznych lub naturalnych,
 - b) z materiałów imitujących materiały ceramiczne lub naturalne,
 - c) z blachodachówki o wykończeniu matowym, blachy w rąbek lub dachówek bitumicznych;
- 8) dopuszcza się pokrycia dachów płaskich z materiałów bitumicznych;
- 9) wykonanie elewacji budynków, utrzymanych w kolorystyce: pastelowej, uwarunkowanej historycznie lub charakterystycznej dla materiałów naturalnych:
 - a) z okładzin naturalnych, w tym kamienia i drewna,
 - b) z cegły,
 - c) z tynków,
 - d) w technologiach mieszanych, z wariantowym wykorzystaniem materiałów wymienionych powyżej;
- 10) w przypadku rozbudowy istniejących budynków:
 - a) stosowanie jednakowego kąta nachylenia połaci dachowych części istniejącej i dobudowanej, z wyjątkiem elementów takich jak elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrolapy, ganki i garaże,
 - b) stosowanie jednorodnego materiału pokrycia dachu w części istniejącej i dobudowanej,
 - c) dopuszcza się przekroczenie określonej wysokości zabudowy jedynie w przypadku rozbudowy budynków przekraczających tę wysokość; w takim przypadku wysokość części dobudowanej nie może przekroczyć wysokości budynku istniejącego;
- 11) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na warunkach określonych w §32;
- 12) minimalną intensywność zabudowy: 0,05;
- 13) maksymalną intensywność zabudowy: 0,5;
- 14) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działek;
- 15) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działek;
- 16) maksymalną wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12m;
- 17) minimalną powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1500m²;
- 18) określona powyżej minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikację, na poprawę warunków zagospodarowania lub wydzielanych działek niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania istniejącej zabudowy;
- 19) dla działek zabudowanych przed wejściem w życie planu, dla których określone powyżej wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu nie są spełnione, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę z dopuszczalnym przekroczeniem wskaźników istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu o maksymalnie 20%;
- 20) zieleń urządzoną należy kształtować jako niską, średnią i wysoką o charakterze zieleni towarzyszącej i ozdobnej.

§ 50. Dla terenu oznaczonego symbolem 4MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, wody śródlądowe, zieleń urządzona, drogi, w tym drogi publiczne, ciągi pieszo-jezdne i pieszce, ścieżki i trasy rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury

- technicznej, urządzenia towarzyszące oraz inne zrealizowane przed wejściem w życie planu o ile są zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) jako dopuszczalne realizowanie na poszczególnych działkach tylko inwestycji z zakresu przeznaczenia uzupełniającego;
 - 4) dopuszcza się realizację wolnostojącej zabudowy usługowej jako inwestycji wyprzedzającej lokalizowanie zabudowy przeznaczenia podstawowego;
 - 5) realizację zabudowy nawiązującej do lokalnej tradycji architektonicznej w zakresie bryły budynków, dachów, akcentów i detali architektonicznych;
 - 6) dachy symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych 35-50°, z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrołapy, ganki i garaże, jednak nie przekraczającymi kąta nachylenia 30-60°;
 - 7) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla wolnostojących budynków garażowych;
 - 8) pokrycia dachowe, utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu i szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych:
 - a) z materiałów ceramicznych lub naturalnych,
 - b) z materiałów imitujących materiały ceramiczne lub naturalne,
 - c) z blachodachówki o wykończeniu matowym, blachy w rąbek lub dachówek bitumicznych;
 - 9) dopuszcza się pokrycia dachów płaskich z materiałów bitumicznych;
 - 10) wykonanie elewacji budynków, utrzymanych w kolorystyce: pastelowej lub charakterystycznej dla materiałów naturalnych:
 - a) z okładzin naturalnych, w tym kamienia i drewna,
 - b) z cegły,
 - c) z tynków,
 - d) w technologiach mieszanych, z wariantowym wykorzystaniem materiałów wymienionych powyżej;
 - 11) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na warunkach określonych w §32;
 - 12) minimalną intensywność zabudowy: 0,05;
 - 13) maksymalną intensywność zabudowy: 0,5;
 - 14) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działek;
 - 15) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działek;
 - 16) maksymalną wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12m;
 - 17) minimalną powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 2000m²;
 - 18) określona powyżej minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej lub komunikację;
 - 19) zieleń urządzoną należy kształtować jako niską, średnią i wysoką o charakterze zieleni towarzyszącej i ozdobnej.

§ 51. Dla terenu oznaczonego symbolem 1 UM – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej, zabudowa usługowo-mieszkaniowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, drogi, w tym drogi publiczne, ciągi pieszo-jezdne i piesze, ścieżki i trasy rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia towarzyszące oraz inne zrealizowane przed wejściem w życie planu o ile są zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizowania nowej zabudowy;

- 4) dopuszczenie rozbudowy i przebudowy istniejącego obiektu z zachowaniem zasad:
 - a) zakazu zmiany geometrii dachu głównej bryły budynku,
 - b) zakazu przekraczania istniejącej wysokości budynku,
 - c) zwiększenia powierzchni zabudowy maksymalnie do 20% istniejącej powierzchni ogólnej budynku;
- 5) minimalną powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800m²;
- 6) określona powyżej minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej lub komunikację;
- 7) zieleń urządzoną należy kształtować jako niską, średnią i wysoką o charakterze zieleni towarzyszącej i ozdobnej.

§ 52. Dla terenu oznaczonego symbolem 2 UM – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej, zabudowa usługowo-mieszkaniowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zieleń urządzona, drogi, w tym drogi publiczne, ciągi pieszo-jezdne i piesze, ścieżki i trasy rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia towarzyszące;
- 3) jako dopuszczalne realizowanie na poszczególnych działkach tylko inwestycji z zakresu przeznaczenia uzupełniającego;
- 4) realizację zabudowy nawiązującej do lokalnej tradycji architektonicznej w zakresie bryły budynków, dachów, akcentów i detali architektonicznych;
- 5) dachy symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych 35-50°, z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrołapy, ganki i garaże, jednak nie przekraczającymi kąta nachylenia 30-60°;
- 6) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla obiektów usługowych oraz wolnostojących budynków garażowych;
- 7) dopuszcza się pokrycia dachów płaskich z materiałów bitumicznych;
- 8) wykonanie elewacji budynków, utrzymanych w kolorystyce: pastelowej, uwarunkowanej historycznie lub charakterystycznej dla materiałów naturalnych:
 - a) z okładzin naturalnych, w tym kamienia i drewna,
 - b) z cegły,
 - c) z tynków,
 - d) w technologiach mieszanych, z wariantowym wykorzystaniem materiałów wymienionych powyżej;
- 9) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na warunkach określonych w §32;
- 10) minimalną intensywność zabudowy: 0,05;
- 11) maksymalną intensywność zabudowy: 0,75;
- 12) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działek;
- 13) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działek;
- 14) maksymalną wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12m;
- 15) minimalną powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000m²;
- 16) określona powyżej minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej lub komunikację;
- 17) zieleń urządzoną należy kształtować jako niską, średnią i wysoką o charakterze zieleni towarzyszącej i ozdobnej.

§ 53. Dla terenu oznaczonego symbolem 1-4U – tereny zabudowy usługowej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000m²;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: lokale mieszkalne dla właścicieli lub zarządców obiektów usługowych, realizowane wyłącznie jako funkcja towarzysząca, stanowiące nie więcej niż 10% powierzchni użytkowej budynku, tereny sportu, zieleń urządzona i nieurzadzona, wody śródlądowe, drogi, ciągi pieszo-jezdne i piesze, ścieżki i trasy rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz inne zrealizowane przed wejściem w życie planu o ile są zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) jako dopuszczalne realizowanie na poszczególnych działkach tylko inwestycji z zakresu przeznaczenia uzupełniającego;
- 4) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów gospodarczych na cele mieszkaniowe i usługowe;
- 5) realizację zabudowy nawiązującej do lokalnej tradycji architektonicznej w zakresie bryły budynków, dachów, akcentów i detali architektonicznych;
- 6) dachy płaskie lub symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych 30-50°, z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrołapy, ganki i garaże, jednak nie przekraczającymi kąta nachylenia 25-60°;
- 7) pokrycia dachowe z materiałów ceramicznych i naturalnych lub imitujących je, w tym z blachodachówki, o wykończeniu matowym, utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu i szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych;
- 8) dopuszcza się pokrycia dachów płaskich z materiałów bitumicznych;
- 9) wykonanie elewacji budynków, utrzymanych w kolorystyce: pastelowej, uwarunkowanej historycznie lub charakterystycznej dla materiałów naturalnych:
 - a) z okładzin naturalnych, w tym kamienia i drewna,
 - b) z cegły,
 - c) z tynków,
 - d) w technologiach mieszanych, z wariantowym wykorzystaniem materiałów wymienionych powyżej;
- 10) w przypadku rozbudowy istniejących budynków:
 - a) stosowanie jednakowego kąta nachylenia połaci dachowych części istniejącej i dobudowanej, z wyjątkiem elementów takich jak elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrołapy, ganki i garaże,
 - b) stosowanie jednorodnego materiału pokrycia dachu w części istniejącej i dobudowanej,
 - c) dopuszcza się przekroczenie określonej wysokości zabudowy jedynie w przypadku rozbudowy budynków przekraczających tę wysokość; w takim przypadku wysokość części dobudowanej nie może przekroczyć wysokości budynku istniejącego;
- 11) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na warunkach określonych w §32;
- 12) minimalną intensywność zabudowy: 0,05;
- 13) maksymalną intensywność zabudowy: 0,75;
- 14) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działek;
- 15) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działek;
- 16) maksymalną wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12m;
- 17) minimalną powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 3000m²;

- 18) określona powyżej minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikację, na poprawę warunków zagospodarowania lub wydzielanych działek niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania istniejącej zabudowy;
- 19) dla działek zabudowanych przed wejściem w życie planu, dla których określone powyżej maksymalne wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu są przekroczone, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków, pod warunkiem, że wskaźniki istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu nie wzrosną więcej niż o 20% w stosunku do stanu istniejącego na dzień wejścia w życie planu;
- 20) zieleń urządzoną należy kształtować jako niską, średnią i wysoką o charakterze zieleni towarzyszącej i ozdobnej.

§ 54. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UT – tereny zabudowy usług turystyki ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny sportu, zieleń urządzona i nieurządzona, wody śródlądowe, drogi, w tym drogi publiczne, ciągi pieszo-jezdne i piesze, ścieżki i trasy rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) jako dopuszczalne realizowanie na poszczególnych działkach tylko inwestycji z zakresu przeznaczenia uzupełniającego;
- 4) realizację zabudowy nawiązującej do lokalnej tradycji architektonicznej w zakresie bryły budynków, dachów, akcentów i detali architektonicznych;
- 5) dachy symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych 30-50°, z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrołapy, ganki i garaże, jednak nie przekraczającymi kąta nachylenia 25-60°;
- 6) pokrycia dachowe, utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu i szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych:
 - a) z materiałów ceramicznych lub naturalnych,
 - b) z materiałów imitujących materiały ceramiczne lub naturalne,
 - c) z blachodachówki o wykończeniu matowym, blachy w rąbek lub dachówek bitumicznych;
- 7) wykonanie elewacji budynków, utrzymanych w kolorystyce: pastelowej, uwarunkowanej historycznie lub charakterystycznej dla materiałów naturalnych:
 - a) z okładzin naturalnych, w tym kamienia i drewna,
 - b) z cegły,
 - c) z tynków,
 - d) w technologiach mieszanych, z wariantowym wykorzystaniem materiałów wymienionych powyżej;
- 8) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na warunkach określonych w §32;
- 9) minimalną intensywność zabudowy: 0,05;
- 10) maksymalną intensywność zabudowy: 0,4;
- 11) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działek;
- 12) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 55% powierzchni działek;
- 13) maksymalną wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 15m;
- 14) minimalną powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 5000m²;
- 15) określona powyżej minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej lub komunikację;

16) zieleń urządzoną należy kształtować jako niską, średnią i wysoką o charakterze zieleni towarzyszącej i ozdobnej.

§ 55. Dla terenu oznaczonego symbolem 1US – tereny sportu i rekreacji ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji, zabudowa usługowa związana z funkcją podstawową terenu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: wody śródlądowe, zieleń urządzona, drogi, w tym drogi publiczne, ciągi pieszo-jezdne i piesze, ścieżki i trasy rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia towarzyszące oraz inne zrealizowane przed wejściem w życie planu o ile są zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) jako dopuszczalne realizowanie na poszczególnych działkach tylko inwestycji z zakresu przeznaczenia uzupełniającego;
- 4) realizację zabudowy nawiązującej do lokalnej tradycji architektonicznej w zakresie bryły budynków, dachów, akcentów i detali architektonicznych;
- 5) dachy symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub wielospadowe, o kątach nachylenia połąci dachowych 30-50°, z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak elementy doświetlenia poddaszy, zadaszania wiat, wiatrołapy, ganki i garaże, jednak nie przekraczającymi kąta nachylenia 25-60°;
- 6) pokrycia dachowe, utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu i szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych:
 - a) z materiałów ceramicznych lub naturalnych,
 - b) z materiałów imitujących materiały ceramiczne lub naturalne,
 - c) z blachodachówki o wykończeniu matowym, blachy w rąbek lub dachówek bitumicznych;
- 7) wykonanie elewacji budynków, utrzymanych w kolorystyce: pastelowej, uwarunkowanej historycznie lub charakterystycznej dla materiałów naturalnych:
 - a) z okładzin naturalnych, w tym kamienia i drewna,
 - b) z cegły,
 - c) z tynków,
 - d) w technologiach mieszanych, z wariantowym wykorzystaniem materiałów wymienionych powyżej;
- 8) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na warunkach określonych w §32;
- 9) minimalną intensywność zabudowy: 0,02;
- 10) maksymalną intensywność zabudowy: 0,2;
- 11) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działek;
- 12) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działek;
- 13) maksymalną wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12m;
- 14) minimalną powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 10000m²;
- 15) określona powyżej minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej lub komunikację;
- 16) dla działek zabudowanych przed wejściem w życie planu, dla których określone powyżej maksymalne wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu są przekroczone, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków, pod warunkiem, że wskaźniki istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu nie wzrosną więcej niż o 20% w stosunku do stanu istniejącego na dzień wejścia w życie planu;
- 17) zieleń urządzoną należy kształtować jako niską, średnią i wysoką o charakterze zieleni towarzyszącej i ozdobnej.

§ 56. Dla terenu oznaczonego symbolem 2US – tereny sportu i rekreacji ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji, w tym tereny sportów motorowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: wody śródlądowe, zieleń urządzona, drogi, w tym drogi publiczne, ciągi pieszojezdne i piesze, ścieżki i trasy rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia towarzyszące;
- 3) dopuszczenie, w ramach realizacji obiektów infrastruktury, lokalizację lądowisk dla śmigłowców, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) jako dopuszczalne realizowanie na poszczególnych działkach tylko inwestycji z zakresu przeznaczenia uzupełniającego;
- 5) dopuszczenie realizacji obiektów zaplecza technicznego i sanitarnego;
- 6) minimalną intensywność zabudowy: 0,01;
- 7) maksymalną intensywność zabudowy: 0,1;
- 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 5% powierzchni działek;
- 9) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 55% powierzchni działek;
- 10) minimalną powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 5000m²;
- 11) określona powyżej minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej lub komunikację;
- 12) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na warunkach określonych w §32;
- 13) zieleń urządzoną należy kształtować jako niską, średnią i wysoką o charakterze zieleni towarzyszącej i ozdobnej.

§ 57. Dla terenów oznaczonych symbolami 3-4US – tereny sportu i rekreacji ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji, w tym pola golfowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: wody śródlądowe, zieleń urządzona, drogi, w tym drogi publiczne, ciągi pieszojezdne i piesze, ścieżki i trasy rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia towarzyszące;
- 3) dopuszczenie, w ramach realizacji obiektów infrastruktury, lokalizację lądowisk dla śmigłowców, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) jako dopuszczalne realizowanie na poszczególnych działkach tylko inwestycji z zakresu przeznaczenia uzupełniającego;
- 5) dopuszczenie realizacji obiektów zaplecza technicznego i sanitarnego;
- 6) minimalną intensywność zabudowy: 0,01;
- 7) maksymalną intensywność zabudowy: 0,1;
- 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 5% powierzchni działek;
- 9) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 55% powierzchni działek;
- 10) minimalną powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 5000m²;
- 11) określona powyżej minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej lub komunikację;
- 12) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na warunkach określonych w §32;
- 13) zieleń urządzoną należy kształtować jako niską, średnią i wysoką o charakterze zieleni towarzyszącej i ozdobnej.

§ 58. Dla terenów oznaczonych symbolami 5-7US – tereny sportu i rekreacji ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji, w tym pola golfowe;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: wody śródlądowe, zieleń urządzona, drogi, w tym drogi publiczne, ciągi pieszo-jezdne i piesze, ścieżki i trasy rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia towarzyszące;
- 3) dopuszczenie, w ramach realizacji obiektów infrastruktury, lokalizację lądowisk dla śmigłowców, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) jako dopuszczalne realizowanie na poszczególnych działkach tylko inwestycji z zakresu przeznaczenia uzupełniającego;
- 5) dopuszczenie realizacji obiektów zaplecza technicznego i sanitarnego o maksymalnej wysokości 9m;
- 6) dachy symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych 30-50°, z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrołapy, ganki i garaże, jednak nie przekraczającymi kąta nachylenia 25-60°;
- 7) pokrycia dachowe, utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu i szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych:
 - a) z materiałów ceramicznych lub naturalnych,
 - b) z materiałów imitujących materiały ceramiczne lub naturalne,
 - c) z blachodachówki o wykończeniu matowym, blachy w rąbek lub dachówek bitumicznych;
- 8) wykonanie elewacji budynków, utrzymanych w kolorystyce: pastelowej, uwarunkowanej historycznie lub charakterystycznej dla materiałów naturalnych:
 - a) z okładzin naturalnych, w tym kamienia i drewna,
 - b) z cegły,
 - c) z tynków,
 - d) w technologiach mieszanych, z wariantowym wykorzystaniem materiałów wymienionych powyżej;
- 9) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na warunkach określonych w §32;
- 10) minimalną intensywność zabudowy: 0,01;
- 11) maksymalną intensywność zabudowy: 0,1;
- 12) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 5% powierzchni działek;
- 13) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 55% powierzchni działek;
- 14) minimalną powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 10000m²;
- 15) określona powyżej minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej lub komunikację;
- 16) zieleń urządzoną należy kształtować jako niską, średnią i wysoką o charakterze zieleni towarzyszącej i ozdobnej.

§ 59. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-3US,UT – tereny sportu i rekreacji oraz usług turystyki ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji, w tym pola golfowe, zabudowa usługowa związana z funkcją podstawową terenu, w tym usługi turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: wody śródlądowe, zieleń urządzona, drogi, w tym drogi publiczne, ciągi pieszo-jezdne i piesze, ścieżki i trasy rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia towarzyszące;
- 3) dopuszczenie, w ramach realizacji obiektów infrastruktury, lokalizację lądowisk dla śmigłowców, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) jako dopuszczalne realizowanie na poszczególnych działkach tylko inwestycji z zakresu przeznaczenia uzupełniającego;

- 5) poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów związanych z funkcją podstawową lub uzupełniającą terenu, z wyłączeniem budynków;
- 6) realizację zabudowy nawiązującej do lokalnej tradycji architektonicznej w zakresie bryły budynków, dachów, akcentów i detali architektonicznych;
- 7) dachy symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych 30-50°, z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrołapy, ganki i garaże, jednak nie przekraczającymi kąta nachylenia 25-60°;
- 8) pokrycia dachowe, utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu i szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych:
 - a) z materiałów ceramicznych lub naturalnych,
 - b) z materiałów imitujących materiały ceramiczne lub naturalne,
 - c) z blachodachówki o wykończeniu matowym, blachy w rąbek lub dachówek bitumicznych;
- 9) wykonanie elewacji budynków, utrzymanych w kolorystyce: pastelowej, uwarunkowanej historycznie lub charakterystycznej dla materiałów naturalnych:
 - a) z okładzin naturalnych, w tym kamienia i drewna,
 - b) z cegły,
 - c) z tynków,
 - d) w technologiach mieszanych, z wariantowym wykorzystaniem materiałów wymienionych powyżej;
- 10) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na warunkach określonych w §32;
- 11) minimalną intensywność zabudowy: 0,02;
- 12) maksymalną intensywność zabudowy: 0,2;
- 13) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działek;
- 14) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działek;
- 15) maksymalną wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9m;
- 16) minimalną powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 10000m²;
- 17) określona powyżej minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej lub komunikacji;
- 18) zieleń urządzoną należy kształtować jako niską, średnią i wysoką o charakterze zieleni towarzyszącej i ozdobnej.

§ 60. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-3P,U – tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy produkcyjnej oraz usługowej, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000m², bazy, składy, magazyny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: lokale mieszkalne dla zarządców lub właścicieli obiektów, stanowiące nie więcej niż 10% powierzchni użytkowej budynku, zieleń urządzona i nieurządzona, wody śródlądowe, drogi, w tym drogi publiczne, ciągi pieszo-jezdne i piesze, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz inne zrealizowane przed wejściem w życie planu o ile są zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) jako dopuszczalne realizowanie na poszczególnych działkach tylko inwestycji z zakresu przeznaczenia uzupełniającego;
- 4) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów gospodarczych na cele produkcyjne i usługowe;
- 5) realizację zabudowy nawiązującej do lokalnej tradycji architektonicznej w zakresie bryły budynków, dachów, akcentów i detali architektonicznych;

- 6) dachy płaskie lub symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych 30-40°, z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak elementy doświetlenia poddaszy, zadaszania wiat, wiatrołapy, ganki i garaże, jednak nie przekraczającymi kąta nachylenia 20-50°;
- 7) pokrycia dachowe, utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu i szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych:
 - a) z materiałów ceramicznych lub naturalnych,
 - b) z materiałów imitujących materiały ceramiczne lub naturalne,
 - c) z blachodachówki o wykończeniu matowym, blachy w rąbek lub dachówek bitumicznych;
- 8) dopuszcza się pokrycia dachów płaskich z materiałów bitumicznych;
- 9) wykonanie elewacji budynków, utrzymanych w kolorystyce: pastelowej, uwarunkowanej historycznie lub charakterystycznej dla materiałów naturalnych:
 - a) z okładzin naturalnych, w tym kamienia i drewna,
 - b) z cegły,
 - c) z tynków,
 - d) w technologiach mieszanych, z wariantowym wykorzystaniem materiałów wymienionych powyżej;
- 10) w przypadku rozbudowy istniejących budynków:
 - a) stosowanie jednakowego kąta nachylenia połaci dachowych części istniejącej i dobudowanej, z wyjątkiem elementów takich jak elementy doświetlenia poddaszy, zadaszania wiat, wiatrołapy, ganki i garaże,
 - b) stosowanie jednorodnego materiału pokrycia dachu w części istniejącej i dobudowanej,
 - c) dopuszcza się przekroczenie określonej wysokości zabudowy jedynie w przypadku rozbudowy budynków przekraczających tę wysokość; w takim przypadku wysokość części dobudowanej nie może przekroczyć wysokości budynku istniejącego;
- 11) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na warunkach określonych w §32;
- 12) minimalną intensywność zabudowy: 0,25;
- 13) maksymalną intensywność zabudowy: 2,0;
- 14) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 90% powierzchni działek;
- 15) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 0% powierzchni działek;
- 16) maksymalną wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12m;
- 17) minimalną powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 2000m²;
- 18) określona powyżej minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikację lub na poprawę warunków zagospodarowania;
- 19) dla działek zabudowanych przed wejściem w życie planu, dla których określone powyżej maksymalne wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu są przekroczone, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków, pod warunkiem, że wskaźniki istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu nie wzrosną więcej niż o 20% w stosunku do stanu istniejącego na dzień wejścia w życie planu;
- 20) zieleń urządzoną należy kształtować jako niską, średnią i wysoką o charakterze zieleni towarzyszącej i ozdobnej.

§ 61. Dla terenu oznaczonego symbolem 1P,U,G – tereny zabudowy produkcyjnej, usługowej oraz obiektów i urządzeń zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy produkcyjnej oraz usługowej, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000m², bazy, składy, magazyny oraz obiekty i urządzenia zaopatrzenia w gaz;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: lokale mieszkalne dla zarządców lub właścicieli obiektów, stanowiące nie więcej niż 10% powierzchni użytkowej budynku, zieleni urządzona i nieurzadzona, wody śródlądowe, drogi, w tym drogi publiczne, ciągi pieszo-jezdne i piesze, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz inne zrealizowane przed wejściem w życie planu o ile są zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) jako dopuszczalne realizowanie na poszczególnych działkach tylko inwestycji z zakresu przeznaczenia uzupełniającego;
- 4) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów gospodarczych na cele produkcyjne i usługowe;
- 5) realizację zabudowy nawiązującej do lokalnej tradycji architektonicznej w zakresie bryły budynków, dachów, akcentów i detali architektonicznych;
- 6) dachy płaskie lub symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe z naczólkami lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych 30-40°, z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrołapy, ganki i garaże, jednak nie przekraczającymi kąta nachylenia 20-50°;
- 7) pokrycia dachowe, utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu i szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych:
 - a) z materiałów ceramicznych lub naturalnych,
 - b) z materiałów imitujących materiały ceramiczne lub naturalne,
 - c) z blachodachówki o wykończeniu matowym, blachy w rąbek lub dachówek bitumicznych;
- 8) dopuszcza się pokrycia dachów płaskich z materiałów bitumicznych;
- 9) wykonanie elewacji budynków, utrzymanych w kolorystyce: pastelowej, uwarunkowanej historycznie lub charakterystycznej dla materiałów naturalnych:
 - a) z okładzin naturalnych, w tym kamienia i drewna,
 - b) z cegły,
 - c) z tynków,
 - d) w technologiach mieszanych, z wariantowym wykorzystaniem materiałów wymienionych powyżej;
- 10) w przypadku rozbudowy istniejących budynków:
 - a) stosowanie jednakowego kąta nachylenia połaci dachowych części istniejącej i dobudowanej, z wyjątkiem elementów takich jak elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrołapy, ganki i garaże,
 - b) stosowanie jednorodnego materiału pokrycia dachu w części istniejącej i dobudowanej,
 - c) dopuszcza się przekroczenie określonej wysokości zabudowy jedynie w przypadku rozbudowy budynków przekraczających tę wysokość; w takim przypadku wysokość części dobudowanej nie może przekroczyć wysokości budynku istniejącego;
- 11) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na warunkach określonych w §32;
- 12) minimalną intensywność zabudowy: 0,25;
- 13) maksymalną intensywność zabudowy: 2,0;
- 14) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 90% powierzchni działek;
- 15) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 0% powierzchni działek;
- 16) maksymalną wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12m;
- 17) minimalną powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 2000m²;
- 18) określona powyżej minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikację lub na poprawę warunków zagospodarowania;

- 19) dla działek zabudowanych przed wejściem w życie planu, dla których określone powyżej maksymalne wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu są przekroczone, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków, pod warunkiem, że wskaźniki istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu nie wzrosną więcej niż o 20% w stosunku do stanu istniejącego na dzień wejścia w życie planu;
- 20) zieleni urządzonej należy kształtować jako niską, średnią i wysoką o charakterze zieleni towarzyszącej i ozdobnej.

§ 62. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-4R – tereny rolnicze ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny upraw rolniczych, polowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty małej architektury, w tym służące obsłudze ruchu turystycznego, punkty widokowe, trasy turystyczne, drogi transportu rolnego, ciągi piesze, ścieżki i trasy rowerowe, wody powierzchniowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dla budynków wchodzących w skład gospodarstw rolnych oraz budynków służących bezpośrednio do produkcji rolniczej ustala się:
 - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,001;
 - b) maksymalną intensywność zabudowy: 0,002;
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,4% powierzchni działek;
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 95% powierzchni działek;
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m; maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów budowlanych lub technologicznych, m. in. silosów i kominów;
 - f) dachy płaskie lub symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych 30-40°, z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrołapy, ganki i garaże, jednak nie przekraczającymi kąta nachylenia 20-50°; ustalona geometria dachu nie dotyczy obiektów budowlanych i technologicznych m. in. silosów;
 - g) pokrycia dachowe, utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu i szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych:
 - z materiałów ceramicznych lub naturalnych,
 - z materiałów imitujących materiały ceramiczne lub naturalne,
 - z blachodachówki o wykończeniu matowym, blachy w rąbek lub dachówek bitumicznych.

§ 63. Dla terenu oznaczonego symbolem 1RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rybackich ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rybackich – stawy rybackie;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi towarzyszące w zakresie handlu i gastronomii, drogi, w tym drogi publiczne, ciągi piesze, wody powierzchniowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz inne zrealizowane przed wejściem w życie planu o ile są zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 64. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-2ZP – tereny zieleni urządzonej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty małej architektury, w tym służące rekreacji oraz obsłudze ruchu turystycznego, ciągi piesze, ścieżki i trasy rowerowe, wody powierzchniowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 65. Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZI – tereny zieleni izolacyjnej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej i nieurządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty małej architektury, w tym służące rekreacji oraz obsłudze ruchu turystycznego, ciągi piesze, ścieżki i trasy rowerowe, wody powierzchniowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 66. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-3ZD – tereny ogródków działkowych ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny ogrodów działkowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty małej architektury, w tym służące rekreacji, ciągi piesze, ścieżki i trasy rowerowe, wody powierzchniowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów związanych z funkcją podstawową terenu na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 67. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-9ZL – tereny lasów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów w rozumieniu przepisów ustawy o lasach;
- 2) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 68. Dla terenu oznaczonego symbolem 1WS – tereny wód powierzchniowych ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym małe elektrownie wodne oraz obiekty infrastruktury drogowej;
- 3) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 69. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDP,KS – tereny ciągów pieszo-jezdnych oraz obsługi komunikacji ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny, tereny obsługi komunikacji;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych oraz ścieżek rowerowych;
- 4) dopuszczenie wprowadzania zieleni urządzonej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów obsługi komunikacji, w tym garaży, miejsc postojowych, placów manewrowych, placów przeładunkowych;
- 6) dopuszczenie realizacji obiektów garażowych wyłącznie w formie ujednoliconej pod względem charakteru i gabarytów, w układzie powtarzalnym, o wysokości nie przekraczającej 9m, dachu płaskim lub o symetrycznych połaciach dachowych o spadkach do 30°;
- 7) dopuszczenie wprowadzania nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu reklam, obiektów małej architektury oraz elementów infrastruktury technicznej.

§ 70. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDG – droga główna ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga główna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych oraz ścieżek rowerowych;
- 5) dopuszczenie wprowadzania zieleni urządzonej;
- 6) dopuszczenie wprowadzania nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu reklam, obiektów małej architektury oraz elementów infrastruktury technicznej.

§ 71. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDL – droga lokalna ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga lokalna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 12m;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie wykonywania remontów i przebudowy w granicach istniejących własności;
- 5) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych oraz ścieżek rowerowych;

- 6) dopuszczenie wprowadzania zieleni urządzonej;
- 7) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 8) dopuszczenie wprowadzania nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu reklam, obiektów małej architektury oraz elementów infrastruktury technicznej.

§ 72. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-13KDD – droga dojazdowa ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga dojazdowa;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenów 4-5, 11 KDD: 12m;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających terenów 8-10 KDD: 10m;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających terenów 1-3, 6-7, 12-13 KDD zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych oraz ścieżek rowerowych;
- 7) dopuszczenie wprowadzania zieleni urządzonej;
- 8) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 9) dopuszczenie wprowadzania nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu reklam, obiektów małej architektury oraz elementów infrastruktury technicznej.

§ 73. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDP – ciąg pieszo-jezdny ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenów 2-4 KDP 10m;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych oraz ścieżek rowerowych;
- 5) dopuszczenie wprowadzania zieleni urządzonej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 7) dopuszczenie wprowadzania nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu reklam, obiektów małej architektury oraz elementów infrastruktury technicznej.

§ 74. Dla terenów oznaczonych symbolem 1-4KDW – droga wewnętrzna ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenów 1-3 KDW zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających terenu 4 KDW 8m;
- 4) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych oraz ścieżek rowerowych;
- 6) dopuszczenie jednoprzestrzennego zagospodarowanie jezdni oraz ciągu pieszego i ścieżki rowerowej;
- 7) dopuszczenie wprowadzania zieleni urządzonej;
- 8) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 9) dopuszczenie wprowadzania elementów infrastruktury technicznej.

§ 75. Dla terenów oznaczonych symbolem 1-2KP – ciąg pieszy ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszy;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych;
- 4) dopuszczenie wprowadzania zieleni urządzonej.

§ 76. Dla terenów oznaczonych symbolem 1KK – tereny kolejowe – tereny zamknięte ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny kolejowe;
- 2) tereny funkcjonują jako tereny zamknięte w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszczenie przejazdów drogowych;
- 5) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 77. Dla terenów oznaczonych symbolem 1-3G – tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w gaz;
- 2) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu 2G przez drogi wewnętrzne wydzielane na terenie 4MU lub jako służebność przejazdu na terenie 4MU.

§ 78. Dla terenów oznaczonych symbolem 1O – tereny obiektów i urządzeń unieszkodliwiania odpadów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów i urządzeń unieszkodliwiania odpadów;
- 2) teren kompostowni odpadów wraz z zapleczem technicznym;
- 3) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) rekultywację na warunkach określonych w przepisach odrębnych po zakończeniu użytkowania obiektu.

§ 79. Dla terenów oznaczonych symbolem 1WH – tereny obiektów i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej – planowane zbiorniki retencyjne ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej – planowane zbiorniki retencyjne;
- 2) teren użytków rolnych przeznaczony docelowo pod planowany zbiornik retencyjny;
- 3) po wykonaniu zbiornika retencyjnego dopuszcza się użytkowanie rekreacyjne oraz wprowadzanie obiektów i urządzeń związanych z funkcją rekreacyjną;
- 4) dopuszcza się użytkowanie zbiornika na cele przeciwpożarowe;
- 5) użytkowanie realizowanych obiektów i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi.

DZIAŁ IV. Ustalenia końcowe.

§ 80. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów oznaczonych symbolami: WS, KDP,KS, KDG, KDL, KDD, KDP, KDW, KP, KK, G, O i WH w wysokości 0,1% oraz dla pozostałych terenów w wysokości 30%.

§ 81. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łądka-Zdroju.

§ 82. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Łądku-Zdroju

Janusz Sosna

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej Łącka-Zdroju
z dnia.....2012 r.

**INFORMACJA O ROZSTRZYgniĘCIU UWAG WNIESIONYCH
DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁĄCKA-ZDROJU OBRĘB ZATORZE**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647), stwierdza się, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łącka-Zdroju obręb Zatorze nie zostały złożone uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej Łącka-Zdroju
z dnia.....2012 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647) na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łącka-Zdroju obręb Zatorze.

Realizacja infrastruktury technicznej będzie odbywać się w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych gminy, opłat adiacenckich oraz partycypacji inwestorów indywidualnych.

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, stanowiącym akt prawa miejscowego, określającym przeznaczenie terenów oraz sposoby ich zagospodarowania i zabudowy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi kolejny etap planowania przestrzennego w gminie, w sposób wiążący realizujący wytyczne polityki przestrzennej określone w studium.

Podstawę do opracowania planu miejscowego stanowi uchwała Nr VII/41/11 Rady Miejskiej w Łądku Zdroju z dnia 24 lutego 2011r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądku Zdroju obręb Zatorze oraz uchwała nr X/66/11 Rady Miejskiej w Łądku Zdroju z dnia 26 maja 2011r. w sprawie zmiany uchwały Nr VII/41/11 Rady Miejskiej w Łądku Zdroju z dnia 24 lutego 2011r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądku Zdroju obręb Zatorze.

Opracowanie planu miejscowego miało na celu ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów w obrębie geodezyjnym Zatorze w Łądku-Zdroju, zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łądek Zdrój, uchwalonym uchwałą Nr L/376/10 Rady Miejskiej w Łądku Zdroju z dnia 29 października 2010 roku. Studium w granicach opracowania planu miejscowego wyznaczyło tereny o dominujących funkcjach: zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zabudowy usługowo-mieszkaniowej, zabudowy usługowej, usług turystyki, terenów sportu, terenów rolniczych, terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i rybackich, terenów rolniczych i perspektywicznym przeznaczeniem pod tereny zabudowy usługowej, zabudowy produkcyjnej, zabudowy produkcyjno-usługowej, terenów lasów, terenów ogródków działkowych, terenów dróg głównych, terenów dróg lokalnych, terenów obiektów i urządzeń odprowadzania i unieszkodliwiania odpadów, terenów obiektów i urządzeń zaopatrzenia w gaz, terenów obiektów i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej – planowanych zbiorników retencyjnych. W opracowaniu planu miejscowego uwzględniono, obok uwarunkowań lokalnych terenu objętego opracowaniem, a także uwarunkowań prawnych, wytyczne ujęte w studium, dotyczące zasad i kierunków rozwoju przestrzennego obszaru, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych jednostek terenowych wyznaczonych w studium oraz zgodnie z ujętymi w studium wytycznymi do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, będącymi wskazaniem do określania zakresu braku sprzeczności z ustaleniami studium.

Przy sporządzaniu projektu planu miejscowego wzięto pod uwagę wnioski i uwagi złożone przez instytucje oraz rozpatrzone wnioski złożone przez osoby fizyczne.

Projekt studium poddany został procedurze formalno-prawnej związanej z jego uzgodnieniem, opiniowaniem i konsultacją społeczną, określonymi w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie złożono uwag.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Miejską przedmiotowej uchwały.

Burmistrz Łądku-Zdroju

Kazimierz Szkudlarek