



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 13 lutego 2013 r.

Poz. 1045

### UCHWAŁA NR XXX/203/12 RADY MIEJSKIEJ W ŁĄDKU-ZDROJU

z dnia 20 grudnia 2012 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łądku-Zdroju obręb Zatorze**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., 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 Łądku-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 Łądku-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 Łądku-Zdroju z dnia 29 października 2010 r., Rada Miejska Łądku-Zdroju uchwała, co następuje:

#### **DZIAŁ I**

##### **Ustalenia ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Łądku-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 Łądku-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 przebiegać 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 0,5 m, a balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 2,5 m; 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 dopuszczalne 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 połaci;
- 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 uatrakcyjnienie 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 wydobywania 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 wydobywania 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 próchniczej warstwy gleby z części gruntów przeznaczonych 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 1,5 m 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 m<sup>2</sup> oraz o froncie działki nie mniejszym niż 1 m.

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

§ 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 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MU oraz U 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami UT, US oraz US,UT 5000 m<sup>2</sup>;
- 4) na pozostałych terenach 3000 m<sup>2</sup>.

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 szczególnych 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 m<sup>2</sup> 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 przylicznych 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 urządzone, 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, wiatrolapy, ganki i garaże, jednak nie przekraczającymi kąta nachylenia 30–60°;
- 6) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla istniejących budynków oraz nowo lokalizowanych wolno stojących 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 12 m;
- 17) minimalną powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 800 m<sup>2</sup>;
- 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 wolno stojącej 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 wolno stojących 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 12 m;
- 17) minimalną powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 2000 m<sup>2</sup>;
- 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: zieleni urządzonej, 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, wiatrolapy, ganki i garaże, jednak nie przekraczającymi kąta nachylenia 30-60°;
- 6) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla istniejących budynków oraz nowo lokalizowanych wolno stojących 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 nachylania 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 12 m;
- 17) minimalną powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 800m<sup>2</sup>;
- 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) zieleni urządzonej 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 wolno stojących 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, 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;
- 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 12 m;
- 15) minimalną powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 800 m<sup>2</sup>;
- 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 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, wiatrolapy, ganki i garaże, jednak nie przekraczającymi kąta nachylenia 30–60°;
- 6) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla istniejących budynków oraz nowo lokalizowanych wolno stojących 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 12 m;
- 17) minimalną powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 800 m<sup>2</sup>;
- 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) zieleni 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, zieleni 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, wiatrolapy, ganki i garaże, jednak nie przekraczającymi kąta nachylenia 30–60°;
- 6) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla istniejących budynków oraz nowo lokalizowanych wolno stojących 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 12 m;
- 17) minimalną powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 800m<sup>2</sup>;
- 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) zieleni 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, zieleni urządzona, drogi, w tym drogi publiczne, ciągi pieszo-jezdne i pieszki, 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, wiatrolapy, ganki i garaże, jednak nie przekraczającymi kąta nachylenia 30–60°;
- 6) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla istniejących budynków oraz nowo lokalizowanych wolno stojących 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 12 m;
- 17) minimalną powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1500m<sup>2</sup>;
- 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) zieleni 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, zieleni 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) dopuszcza się realizację wolno stojącej 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 wolno stojących 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 12 m;
- 17) minimalną powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 2000 m<sup>2</sup>;
- 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: 800 m<sup>2</sup>;
- 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 wolno stojących 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 12 m;
- 15) minimalną powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>;
- 16) określona powyżej minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej lub komunikacji;
- 17) zieleni 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 2000 m<sup>2</sup>;
- 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, zieleni urządzonej i nieurządzonej, 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 12 m;
- 17) minimalną powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 3000m<sup>2</sup>;
- 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) zieleni 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, zieleni 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 15 m;
- 14) minimalną powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 5000 m<sup>2</sup>;
- 15) określona powyżej minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej lub komunikację;
- 16) zieleni 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, zieleni 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 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 12 m;
- 14) minimalną powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 10000 m<sup>2</sup>;
- 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) zieleni 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, zieleni 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;
- 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: 5000 m<sup>2</sup>;
- 11) określona powyżej minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczy działek wydzielanych pod objekty i urządzenia infrastruktury technicznej lub komunikację;
- 12) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na warunkach określonych w § 32;
- 13) zieleni 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, zieleni urządzona, drogi, w tym drogi publiczne, ciągi pieszo-jezdne i piesze, ścieżki i trasy rowerowe, parkingi, objekty 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: 5000 m<sup>2</sup>;
- 11) określona powyżej minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczy działek wydzielanych pod objekty i urządzenia infrastruktury technicznej lub komunikację;
- 12) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na warunkach określonych w § 32;
- 13) zieleni 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, zieleni urządzona, drogi, w tym drogi publiczne, ciągi pieszo-jezdne i piesze, ścieżki i trasy rowerowe, parkingi, objekty 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 9 m;
- 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, zadaszania wiat, wiatrolapy, 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: 10000 m<sup>2</sup>;
- 15) określona powyżej minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej lub komunikacyjnej;
- 16) zieleni 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, zieleni 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 9 m;

- 16) minimalną powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 10000 m<sup>2</sup>;
- 17) określona powyżej minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej lub komunikację;
- 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 2000 m<sup>2</sup>, 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 pieszce, 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, 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 12 m;
- 17) minimalną powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 2000 m<sup>2</sup>;
- 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 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 2000 m<sup>2</sup>, 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 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, 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 12 m;
- 17) minimalną powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 2000m<sup>2</sup>;

- 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 urządzoną 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 20m50°; 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 12 m;
- 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: 12 m;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających terenów 8-10 KDD: 10 m;
- 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 8 m;
- 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 urzędzeń zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów i urzędzeń 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 urzędzeń unieszkodliwiania odpadów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów i urzędzeń 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 urzędzeń ochrony przeciwpowodziowej – planowane zbiorniki retencyjne ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów i urzędzeń 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 urzędzeń związanych z funkcją rekreacyjną;
- 4) dopuszcza się użytkowanie zbiornika na cele przeciwpożarowe;
- 5) użytkowanie realizowanych obiektów i urzędzeń 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 Lądka-Zdroju.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Lądka-Zdroju:  
*J. Sosna*



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXX/203/  
/12 Rady Miejskiej w Łądku-Zdroju z dnia  
20 grudnia 2012 r.

**INFORMACJA O ROZSTRZYgniĘCIU UWAG WNIESIONYCH  
DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁĄDKA-ZDROJU OBREB 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 Łądku-Zdroju obręb Zatorze nie zostały złożone uwagi.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXX/203/  
/12 Rady Miejskiej w Łądku-Zdroju z dnia  
20 grudnia 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 Łądku-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.