

Projekt planu

Uchwała Nr Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice dla terenów położonych w rejonie Jeziora Lubiąż

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 130, poz. 871) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.), uchwała się co następuje:

Rozdział I Ustalenia ogólne

§1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr IX/62/2007 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 14 listopada 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice dla terenów położonych w rejonie Jeziora Lubiąż, zmienionej uchwałą Nr XVII/148/2008 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 30 grudnia 2008 r., po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice – zwany dalej planem.

2. Plan o którym mowa w ust. 1 składa się z części tekstowej - treści uchwały oraz:

1) rysunków planu w skali 1:1000, wraz z wyrysami ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice, obejmujących 3 obszary:

- a) obszar nr 1 - w obrębie Lubniewice i Rogi – przedstawiony na załączniku nr 1A do niniejszej uchwały,
- b) obszar nr 2 - w obrębie Lubniewice – przedstawiony na załączniku nr 1B do niniejszej uchwały,
- c) obszar nr 3 - w obrębie Jarnatów – przedstawiony na załączniku nr 1C do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zadań własnych gminy w zakresie infrastruktury technicznej – stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia zgłoszonych uwag do planu - stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Przedmiotem ustaleń planu są tereny:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem – MN;
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych oznaczone symbolem – MN/U;
- 3) zabudowy usługowej turystycznej, oznaczone symbolem – UT;
- 4) zabudowy usługowej oraz usługowej turystycznej, oznaczone symbolem – U/UT;
- 5) usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolem – US;

- 6) usług kultury i rozrywki, z dopuszczeniem lokalizacji parkingu oznaczony symbolem – UK/KS;
- 7) lasów, oznaczone symbolem – ZL;
- 8) wód powierzchniowych, oznaczone symbolem – WS;
- 9) infrastruktury technicznej elektroenergetycznej - korytarze sieci napowietrznej, oznaczone symbolem – EL;
- 10) infrastruktury technicznej elektroenergetycznej – stacje transformatorowe, oznaczone symbolem – E;
- 11) infrastruktury technicznej wodociągowej, oznaczone symbolem – W;
- 12) infrastruktury technicznej kanalizacji, oznaczone symbolem – K;
- 13) parkingów, oznaczone symbolem – KS;
- 14) dróg pieszych, oznaczone symbolem – KX;
- 15) drogi publicznej zbiorczej, docelowo lokalnej oznaczone symbolem – KDZ/KDL;
- 16) dróg publicznych lokalnych, oznaczone symbolem – KDL;
- 17) dróg publicznych dojazdowych, oznaczone symbolem – KDD.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 6) obszar wpisany do rejestru zabytków (park zamkowy);
- 7) obiekty ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 8) obszar ujęty w ewidencji zabytków jako dawne miasto Lubniewice - strefa „B” ochrony pośredniej konserwatorskiej;
- 9) pomnik przyrody;
- 10) korytarze techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 11) symbole oznaczające przeznaczenie poszczególnych terenów;
- 12) wielkości wymiarowe podane na rysunkach planu w metrach lub stopniach.

5. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) obiekcie dysharmonijnym – należy przez to rozumieć obiekt szpecący krajobraz, naruszający ład przestrzenny;
- 2) zachowaniu wystroju elewacji – należy przez to rozumieć zachowanie rozmieszczenia podziałów w elewacji - rozmieszczenia okien i drzwi, zachowanie detalu architektonicznego, w szczególności: obramień drzwi i okien, kształtu gzymsów;
- 3) zachowaniu gabarytów budynku – należy przez to rozumieć zachowanie wysokości budynku, formy dachu i kątów nachylenia połaci dachowych;
- 4) maksymalnej wysokości budynków – należy przez to rozumieć największy, nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku (w metrach lub kondygnacjach) mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (na poziom 0) do najwyższej położonej krawędzi dachu lub kalenicy;
- 5) usługach rzemiosła artystycznego nie emitujące hałasu do środowiska – należy przez to rozumieć zakłady wytwarzające przedmioty użytkowe i dekoracyjne o charakterze artystycznym nie wywołujące przekroczenia dopuszczalnych wartości hałasu w środowisku na terenach i w obiektach chronionych akustycznie;
- 6) hotelu, pensjonacie, schronisku, kempingu, polu biwakowym – należy przez to rozumieć odpowiednio hotel, pensjonat, schronisko, kemping, pole biwakowe w rozumieniu przepisów o usługach turystycznych;
- 7) budynek rekreacji indywidualnej – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku, nie będący zabudową mieszkalną, który nie wymaga wyposażenia w instalacje (urządzenia) do ogrzewania pomieszczeń w okresie obniżonych temperatur;

- 8) domki turystyczne – budynki przeznaczone do stałego lub okresowego przebywania nie będący zabudową mieszkalną, służący, jako stała baza noclegowa w ramach usług turystycznych, które w przypadku okresowego użytkowania nie wymagają wyposażenia w instalacje (urządzenia) do ogrzewania pomieszczeń w okresie obniżonych temperatur;
- 9) zespół domków turystycznych – więcej niż 3 domki turystyczne jednego typu zgrupowane względem siebie na terenie;
- 10) domki turystyczne jednego typu – domki o jednakowej formie zabudowy (szeregowo, bliźniacze czy wolnostojące), jednakowej wysokości kalenicy w stosunku do poziomu parteru, jednakowej formie dachu, jednakowym nachyleniu połaci dachowych oraz jednakowym pokryciu i kolorystyce dachu;
- 11) nośniku reklamy – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakimkolwiek materialnym wykonaniu, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną, nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną, służącą do eksponowania reklamy;
- 12) szyldach - należy przez to rozumieć tablice wywieszane przy wejściach do obiektów użyteczności publicznej.

§2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Ustala się lokalizację zabudowy od linii rozgraniczenia terenu, lasu i innych budynków zgodnie z przepisami prawa budowlanego oraz zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunkach planu.

2. Dopuszcza się inne niż ustalone dla dachu głównego nachylenie połaci dachowych nad lukarnami i wejściem do budynku, jeżeli inne ustalenia ogólne lub ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

3. Na terenach MN, MN/U, US i UT dopuszcza się lokalizację wiat i altan krytych gontem drewnianym, lub gontem bitumicznym w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym albo brązowym.

4. Ustala się zakaz na terenach UT, US i U/UT lokalizacji wolnostojących budynków garażowych, technicznych lub gospodarczych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

5. Obowiązującą linię zabudowy dla zabudowy uzupełniającej funkcje podstawowe jak garaż, budynek gospodarczy, domki turystyczne, kolejny dom jednorodzinny lub usługowy, należy traktować jako nieprzekraczalną.

§3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Obszary objęte planem w całości znajdują się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „9-Pojezierze Lubniewicko-Sulecińskie” – należy uwzględnić przepisy odrębne.

2. Na terenie 14UT (dz. nr 5284/2 w obrębie Lubniewice 24) w załączniku nr 1A znajduje się pomnik przyrody (Sosna pospolita /Pinus silvestis/) – należy uwzględnić przepisy odrębne.

3. Wycinkę drzew ograniczyć:

- 1) do miejsc lokalizacji zabudowy i dojazdów;
- 2) do cięć sanitarnych.

4. Ustala się dopuszczalny poziom hałasu i drgań:

1) w obszarze nr 1 (załącznik nr 1A) na terenach oznaczonych symbolem 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN oraz w obszarze nr 2 (załącznik nr 1B) na terenie 1MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) w obszarze nr 1 (załącznik nr 1A) na terenach oznaczonych symbolem: 1MN, 2MN, oraz symbolem MN/U - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

3) w obszarze nr 1 (załącznik nr 1A) na terenach oznaczonych symbolami: U/UT, US i UT z wyłączeniem terenu 5UT oraz w obszarze nr 2 (załącznik nr 1B) na terenach oznaczonych symbolem: UT - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

4) w obszarze nr 1 (załącznik nr 1A) na terenie oznaczonym symbolem 5UT:

- a) do czasu realizacji zgodnie z przeznaczeniem - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- b) docelowo - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

5. Ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych i żelbetowych.

§4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Na załączniku nr 1A wskazuje się obszar wpisany do rejestru zabytków (Nr 375 - Park krajobrazowy w zespole pałacowym), wobec którego obowiązują przepisy odrębne.

2. Na załączniku nr 1A wskazuje się obiekty wpisane do rejestru zabytków: Nr 326 Pałac – Stary Zamek i Nr 3127 Pałac – Nowy Zamek, wobec których obowiązują przepisy odrębne.

3. Na załączniku nr 1A wskazuje się obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, które obejmuje się ochroną i o ile ustalenia szczegółowe nie mówią inaczej:

- 1) ustala się zakaz stosowania stolarki okiennej innej niż z tradycyjnymi podziałami – szprosami;
- 2) ustala się obowiązek zachowania w istniejącej zabudowie wystroju elewacji, z dopuszczeniem lokalizacji okien połaciowych w dachu;
- 3) zakaz stosowania ostrych, niestonowanych kolorów na elewacjach budynków;
- 4) ustala się obowiązek zachowania w istniejącej zabudowie gabarytów obiektów;
- 5) zakaz lokalizacji baterii fotowoltaicznych lub innych urządzeń na dachach i elewacjach budynków od strony dróg publicznych.

4. Zgodnie z załącznikiem nr 1A ustala się strefę ochrony pośredniej konserwatorskiej „B”, a przestrzeń w tej strefie obejmuje się ochroną.

5. W strefie „B” ochrony pośredniej konserwatorskiej ustala się:

- 1) nakaz realizacji nowej zabudowy z zachowaniem dobrych standardów materiałowych, z użyciem materiałów takich jak: kamień, cegła, drewno, szkło, dachówka i zastosowaniem stolarki okiennej z tradycyjnymi podziałami - szprosami, jeżeli w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej;
- 2) zakaz stosowania ostrych, niestonowanych kolorów na elewacjach budynków;
- 3) zakaz lokalizacji kiosków handlowych;
- 4) zakaz lokalizacji nośników reklamowych, poza wiatami przystankowymi dla komunikacji zbiorowej oraz z wyjątkiem pojedynczych szyldów lokalizowanych przy wejściu do budynków.
- 5) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz sidingu.

§5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Ustala się obszary przestrzeni publicznej oznaczone na załączniku nr 1A: symbolem: 1US, 2US, 1UK/KS i 4KX.

2. Na obszarach przestrzeni publicznej ustala się zakaz z wyłączeniem terenu 1UK, realizacji nośników reklamowych.

§6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi w korytarzach technicznych sieci infrastruktury – oznaczonych na rysunku planu w załączniku nr 1A, do czasu likwidacji lub przebudowy napowietrznych sieci energetycznych na doziemne, jeśli ustalenia w danym terenie dopuszczają zabudowę.

§7. W zakresie infrastruktury technicznej:

1. Dopuszcza się utrzymanie, przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz likwidację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wyłączonych z eksploatacji.

2. Ustala się prowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczenia dróg publicznych oraz dróg pieszych, a także terenach oznaczonych symbolem: E, K, UK/KS i KS.

3. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w działkach budowlanych pod warunkiem, że:

- 1) nie będą stwarzać kolizji z ustaloną i dopuszczoną zabudową oraz zagospodarowaniem;
- 2) zapewniony zostanie dostęp do sieci i urządzeń w przypadku konserwacji i remontu.

4. W zakresie zaopatrzenia obiektów w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o istniejącą i planowaną sieć wodociągową;
- 2) dopuszcza się lokalizację studni do czerpania wody dla celów pitnych i gospodarczych w przypadku braku dostępu do sieci wodociągowej.

5. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do systemu kanalizacji sanitarnej istniejącej lub planowanej;
- 2) na terenie oznaczonym na załączniku nr 1A symbolem 19UT dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników, do czasu budowy sieci kanalizacyjnej;
- 3) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

6. W zakresie odprowadzania wód deszczowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód deszczowych z powierzchni czystych, nie narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi jak dachy budynków, powierzchniowo do ziemi lub oczek wodnych na terenie;
- 2) ustala się obowiązek odprowadzania wód deszczowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi do kanalizacji deszczowej;
- 3) w przypadku braku dostępu do kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi do ziemi lub oczek wodnych, pod warunkiem, że nie przekroczą dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń określonych w przepisach szczególnych, a w przypadku przekroczenia dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń wyłącznie po ich oczyszczeniu;

7. ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą lub planowaną sieć gazową.

8. W zakresie zaopatrzenia obiektów w energię elektryczną ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o:

- 1) istniejącą lub planowaną sieć elektroenergetyczną;
- 2) istniejące lub planowane stacje transformatorowe;
- 3) nieuciążliwe urządzenia do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3 pkt 4 niniejszej uchwały.

9. Ustala się zaopatrzenie w energię cieplną obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi:

- 1) z własnych źródeł z wykorzystaniem wysokowydajnych urządzeń z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej, gazu lub innych ekologicznych źródeł lub
- 2) w oparciu o zbiorczy system ogrzewania.

10. Dla funkcji mieszkalnej i usługowej ustala się obowiązek zapewnienia miejsca do czasowego gromadzenia odpadów z możliwością wstępnej segregacji odpadów, zabezpieczonych przed penetracją zwierząt.

§8. W zakresie komunikacji:

1. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się obowiązek zapewnienia minimum 1-go miejsca postojowego dla samochodów osobowych:

- 1) na każdy 1 dom mieszkalny;
- 2) na każdy 1 budynek rekreacji indywidualnej;
- 3) na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług handlu lub gastronomii;
- 4) na każde 4 miejsca noclegowe w budynkach usług turystycznych innych niż domki

turystyczne;

5) na każdy 1 domek turystyczny;

6) na każde 60 m² pola biwakowego

7) na każde 60 m² pola kempingowego.

2. Dopuszcza się na terenach MN spełnienie warunku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 poprzez lokalizację garażu, jeżeli jest dopuszczony w ustaleniach szczegółowych.

3. Parkingi większe niż na 14 stanowisk postojowych, należy izolować wizualnie pasem zieleni wysokiej i średniowysokiej - przewidzieć minimum 20% powierzchni parkingu na zieleni.

§9. Przeznacza się grunty leśne o powierzchniha na cele nieleśne (zgodnie z decyzją Ministra Środowiska Nr z dnia2013 r.): w obrębie Lubniewice: ha, w obrębie Rogi: ha oraz w obrębie Jarnatów: 0,0034 ha.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe dla terenów na obszarze nr 1- załącznik nr 1A

§10. Dla terenów oznaczonych symbolem: 1MN, 2MN:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) dopuszcza się lokalizację usług turystycznych, usług handlu, gastronomi lub rzemiosła artystycznego nie emitującego hałasu do środowiska, na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynkami: 30% powierzchni działki;

2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 40% powierzchni działki;

3) od strony 1KDZ/KDL dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie:

a) z materiałów: podmurówka i słupki murowane i otynkowane, wypełnienie z elementów kutek,

b) o wysokości maksymalnie do 1,2 m;

4) w zakresie istniejącej zabudowy:

a) ustala się utrzymanie istniejącej zabudowy z dopuszczeniem jej przebudowy, rozbudowy nadbudowy według zasad ustalonych dla nowej zabudowy, z zastrzeżeniem §4 ust. 3 niniejszej uchwały, ustalenie nie dotyczy obiektu dysharmonijnego zlokalizowanego na terenie 1MN,

b) ustala się zakaz nadbudowy i rozbudowy obiektu dysharmonijnego,

c) dopuszcza się likwidację zabudowy dysharmonijnej;

5) dla nowej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej lub mieszkalno-usługowej:

a) ustala się lokalizację zabudowy na granicy działek, z dopuszczeniem:

– na działkach o szerokości 15-22 m, lokalizacji zabudowy na jednej granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy z działką budowlaną,

– na działkach o szerokości większej niż 22 m, lokalizacji zabudowy wolnostojącej,

b) ustala się maksymalną wysokość budynków: 8 m – do 2 kondygnacji,

c) ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy lub naczółkowy o nachyleniu połaci dachowych od 40 do 45 stopni,

d) ustala się pokrycie dachów: dachówką w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym,

e) ustala się lokalizację kalenicy pod kątem 0 stopni do obowiązującej linii zabudowy, a w przypadku braku obowiązującej linii zabudowy pod kątem 90 stopni do najdłuższej granicy działki;

6) dla nowych budynków gospodarczych:

a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 6 m - 1 kondygnacja,

- b) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z działką budowlaną,
 - c) ustala się dachy jednospadowe lub dwuspadowe o nachyleniach połaci od 30 do 40 stopni,
 - d) ustala się kierunek głównych kalenic dachów: pod kątem 0 lub 90 stopni do kalenicy zabudowy mieszkalnej lub granicy przy której jest lokalizowany,
 - e) ustala się pokrycie dachu: jak na zabudowie mieszkalnej.
3. Ustala się dojazd do działek z dróg: 1KDZ/KDL lub 1KDD.
4. Ustala się zasady scalania i podziału na działki:
- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki:
 - a) na terenie 1MN: 0,05 ha,
 - b) na terenie 2MN: 0,08 ha;
 - 2) ustala się obowiązek zapewnienia do każdej wydzielanej działki bezpośredniego dostępu z dróg 1KDZ/KDL lub 1KDD;
 - 3) ustala się obowiązek zapewnienia szerokości działki nie mniejszej niż 12 m;
 - 4) ustala się obowiązek poprowadzenia linii podziału:
 - a) na 1MN pod kątem 0 lub 90 stopni do linii rozgraniczenia z terenem 1KDZ/KDL;
 - b) na 2MN pod kątem 0 lub 90 stopni do linii rozgraniczenia z terenem 1KDZ/KDL z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni.

§11. Dla terenów **3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN**:

- 1. Ustala się przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
 - 2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynkami: 20% powierzchni działki;
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki;
 - 3) dopuszcza się na jednej działce lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego budynku garażowego albo gospodarczego;
 - 4) dla zabudowy mieszkalnej:
 - a) ustala się formę zabudowy: wolnostojąca,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - na terenie 7MN: 7 m - 1 kondygnacja,
 - na pozostałych terenach: 9 m - 2 kondygnacje,
 - c) ustala się formę dachu głównego:
 - na terenie 7MN: wielospadowy o nachyleniach połaci od 25 - do 35 stopni,
 - na pozostałych terenach: wielospadowy o nachyleniach połaci od 35 - do 40 stopni, z dopuszczeniem w połaciach dachowych lukarn lub okien połaciowych,
 - d) ustala się poziom wyniesienia parteru budynku nad poziom terenu przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie do 50 cm,
 - e) ustala się pokrycie dachów: dachówka lub materiał dachówko-podobny w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym,
 - f) ustala się kierunki głównych kalenic budynków: pod kątem 0 lub 90 stopni do obowiązującej linii zabudowy, a w przypadku braku obowiązującej linii zabudowy na działce - pod kątem 0 lub 90 stopni do najdłuższej granicy działki;
 - 5) dla wolnostojących budynków gospodarczych:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 6 m - 1 kondygnacja,
 - b) ustala się formę dachu: jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej 25-35 stopni,
 - c) ustala się kierunek głównych kalenic dachów: pod kątem 0 lub 90 stopni do kalenicy zabudowy mieszkalnej,
 - d) ustala się pokrycie dachu: jak na zabudowie mieszkalnej.
3. Ustala się dojazd do działek:
- 1) na terenie 3MN z drogi publicznej 1KDL lub 6KDD;

- 2) na terenie 4MN z drogi publicznej 1KDL, 2KDL lub 6KDD;
 - 3) na terenie 5MN z drogi publicznej 6KDD lub 2KDL;
 - 4) na terenach 6MN i 7 MN: z drogi publicznej 2KDL.
4. Ustala się zasady scalania i podziału na działki:
- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki:
 - a) na terenach 4MN, 3MN i 5MN: 0,05 ha,
 - b) na terenie 6M i 7MN: 0,10 ha;
 - 2) należy zapewnić do każdej nowo wydzielonej działki bezpośredni dostęp do drogi stanowiącej dojazd do działki;
 - 3) ustala się kierunek prowadzenia granic podziału na działki, zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu: generalnie pod kątem 0 lub 90 stopni do linii rozgraniczenia terenu;
 - 4) należy zapewnić szerokość działki, z wyjątkiem działek narożnikowych:
 - a) nie mniejszą niż 18 m na terenach 4MN, 3MN i 5MN,
 - b) nie mniejszą niż 20 m na terenie 6MN i 7MN.

§12. Dla terenu 1MN/U i 2MN/U:

1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) nieuciążliwe usługi turystyczne, usługi rzemiosła artystycznego nie emitujące hałasu do środowiska, lub usługi gastronomii;
- 3) funkcje o których mowa w pkt 1 i 2 można lokalizować odrębnie lub razem w dowolnych proporcjach.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynkami: 40% powierzchni działki;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 40% powierzchni działki;
- 3) od strony 1KDZ/KDL i 3KDD dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie:
 - a) z materiałów: podmurówka i słupki murowane i otynkowane, wypełnienie z elementów kutek,
 - b) o wysokości maksymalnie do 1,2 m;
- 4) ustala się na terenie 2MN/U, zakaz lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 15 m od linii rozgraniczenia z terenem 1WS;
- 5) w zakresie istniejącej zabudowy:
 - a) ustala się utrzymanie istniejącej zabudowy z dopuszczeniem jej przebudowy, rozbudowy nadbudowy według zasad ustalonych dla nowej zabudowy w obszarze ograniczonym obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem §4 ust. 3 niniejszej uchwały, ustalenie nie dotyczy obiektu dysharmonijnego zlokalizowanego na terenie 2MN/U,
 - b) ustala się zakaz nadbudowy i rozbudowy obiektu dysharmonijnego,
 - c) dopuszcza się likwidację zabudowy dysharmonijnej;
- 6) dla nowej zabudowy mieszkalnej lub usługowej:
 - a) ustala się formę zabudowy: wolnostojąca,
 - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działek lub na jednej granicy działki na działkach o szerokości mniejszej niż 22 m,
 - c) ustala się maksymalną wysokość budynków: 8 m – maksymalnie 2 kondygnacje,
 - d) ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy lub naczółkowy, o nachyleniu połaci dachowych od 40 do 45 stopni,
 - e) ustala się pokrycie dachów: dachówką w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym,
 - f) ustala się lokalizację kalenicy pod kątem 0 stopni do obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 7) dla nowych budynków gospodarczych:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 6 m - 1 kondygnacja,

- b) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z działką budowlaną,
 - c) ustala się formę dachu: jedno lub dwuspadowe o nachyleniu połaci od 30 do 40 stopni,
 - d) ustala się kierunek głównych kalenic dachów: pod kątem 0 lub 90 stopni do kalenicy zabudowy mieszkalnej lub granicy przy której jest lokalizowany,
 - e) ustala się pokrycie dachu: jak na zabudowie mieszkalnej.
3. Ustala się dojazd do terenów z dróg: 1KDZ/KDL lub 3KDD.
 4. Ustala się zasady scalania i podziału na działki:
 - 1) ustala się minimalną powierzchnię działki: 0,03 ha;
 - 2) ustala się obowiązek zapewnienia do każdej wydzielanej działki bezpośredniego dostępu z drogi 1KDZ/KDL lub 3KDD.

§13. Dla terenów 3MN/UT:

1. Ustala się przeznaczenie terenu:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) nieuciążliwe usługi turystyczne, usługi rzemiosła artystycznego nie emitujące hałasu do środowiska, lub usługi gastronomii;
 - 3) funkcje o których mowa w pkt 1 i 2 można lokalizować odrębnie lub razem w dowolnych proporcjach.
2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynkami: 70% powierzchni działki;
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 0% powierzchni działki;
 - 3) zakaz lokalizacji w obrębie jednej działki budowlanej więcej niż jednego budynku gospodarczego oraz jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku usługowego;
 - 4) ustala się utrzymanie istniejącej zabudowy z zastrzeżeniem §4 ust. 3 niniejszej uchwały;
 - 5) dla nowej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej albo usługowej:
 - a) ustala się lokalizację zabudowy na granicy działek, z dopuszczeniem:
 - na działkach o szerokości 15-22 m, lokalizacji zabudowy na jednej granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy z działką budowlaną,
 - na działkach o szerokości większej niż 22 m, lokalizacji zabudowy wolnostojącej,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budynków: 8 m – do 2 kondygnacji,
 - c) ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy lub naczółkowy o nachyleniu połaci dachowych od 40 do 45 stopni,
 - d) ustala się pokrycie dachów: dachówka w kolorze stonowanej czerwieni,
 - e) ustala się lokalizację kalenicy pod kątem 0 stopni do obowiązującej linii zabudowy;
 - 6) dla nowej zabudowy gospodarczej:
 - a) ustala się lokalizację zabudowy na granicy działek,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budynków: 6 m – 1kondygnacja,
 - c) ustala się formę dachu głównego: jednospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 40 stopni,
 - d) ustala się pokrycie dachów: jak na zabudowie mieszkalnej lub usługowej,
 - e) ustala się lokalizację kalenicy zgodnie z granicą przy której jest lokalizowany budynek.
3. Ustala się dojazd do działek z drogi 1KDZ/KDL.
4. Ustala się zasady scalania i podziału na działki:
 - 1) ustala się minimalną powierzchnię działki: 0,02 ha;
 - 2) ustala się obowiązek zapewnienia do każdej nowo wydzielonej działki bezpośredniego dostępu z drogi 1KDZ/KDL - drogi wojewódzkiej;
 - 3) ustala się obowiązek zapewnienia szerokości działki nie mniejszej niż 12 m;
 - 4) ustala się obowiązek prowadzenia linii podziału na działki pod kątem 90 stopni do linii rozgraniczenia z terenem 1KDZ/KDL - drogi wojewódzkiej.

§14. Dla terenu 1UT:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się funkcję usług turystycznych;
- 2) ustala się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej;
- 3) ustala się utrzymanie istniejącej zabudowy inwentarskiej dla usług sportu i rekreacji;
- 4) dopuszcza się na terenie lokalizacji zabudowy zagrodowej lub mini zoo, związanej z turystyką.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynkami: 30% powierzchni działki;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki;
- 3) w zakresie istniejącej zabudowy:
 - a) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy,
 - b) dopuszcza przebudowę, nadbudowę, rozbudowę zabudowy usługowej i inwentarskiej według zasad określonych dla nowej zabudowy w granicach nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - c) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę zabudowy mieszkalnej według zasad:
 - ustala się maksymalną wysokość budynków: 9 m - do 2 kondygnacji,
 - ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych od 35 do 45 stopni, z dopuszczeniem wprowadzania lukarn lub okien połaciowych,
 - ustala się pokrycie dachów: dachówka lub materiał dachówko-podobny (w tym gont bitumiczny), w jednolitym stonowanym kolorze ciemno zielonym lub brązowym, pokrycie gontem drewnianym w barwach naturalnych, z dopuszczeniem zastosowania pokrycia dotychczasowego;
- 4) na terenie dopuszcza się lokalizację:
 - a) pensjonatu albo schroniska,
 - b) jednego zespołu domków turystycznych,
 - c) pola kempingowego,
 - d) pola biwakowego,
 - e) budynki inwentarskie i związane z nimi budynki gospodarcze,
 - f) obiektów i urządzeń terenowych sportowych i dla rekreacji, a także związanych z hodowlą zwierząt (ogrodzeń, klatek),
 - g) małej architektury,
 - h) parkingu dla samochodów osobowych;
- 5) dla pensjonatu albo schroniska:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 12 m - do 3 kondygnacji,
 - b) ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych od 35 do 45 stopni, z dopuszczeniem wprowadzania lukarn lub okien połaciowych,
 - c) ustala się pokrycie dachów: dachówka lub materiał dachówko-podobny (w tym gont bitumiczny), w jednolitym stonowanym kolorze ciemno zielonym albo brązowym, lub gontem drewnianym w barwach naturalnych;
- 6) dla domków turystycznych:
 - a) ustala się formę zabudowy: wolnostojąca albo szeregowa, jednolita w obrębie jednej działki, przy czym długość jednego szeregu zabudowy nie może przekraczać 35 metrów,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budynków: 7 m i nie wyższa niż 2 kondygnacje,
 - c) ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych od 35 do 50 stopni, z dopuszczeniem wprowadzania w dachu okien połaciowych,
 - d) w zespole domków turystycznych ustala się jednakowy kierunek głównych kalenic dachów;
 - e) ustala się pokrycie dachów: gontem bitumicznym lub materiałem dachówko podobnym w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym, brązowym albo zielonym;

- 7) dla budynków inwentarskich lub gospodarczych:
- ustala się maksymalną wysokość budynków: 9 m – maksymalnie 2 kondygnacje,
 - ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni, z dopuszczeniem lokalizacji okien połaciowych lub lukarn,
 - ustala się pokrycie dachów: dachówka lub materiał dachówko-podobny (w tym gont bitumiczny), w jednolitym stonowanym kolorze ciemno zielonym albo brązowym, lub gontem drewnianym w barwach naturalnych.
3. Ustala się dojazd do działek z drogi 2KDD.
4. Ustala się warunki scalania i podziału terenu na działki:
- ustala się minimalną powierzchnię działki: 0,5 ha;
 - dopuszcza się wydzielenie działki mniejszej niż określono w pkt 1, w celu wydzielenia obiektów mieszkalnych lub obiektów infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia im bezpośredniego dostępu do drogi 2KDD;
 - linie podziału na działki prowadzić pod kątem 0 lub 90 stopni do linii rozgraniczenia terenu.

§15. Dla terenu **2UT**:

- W zakresie przeznaczenia terenu:
 - ustala się przeznaczenie terenu: usługi turystyczne;
 - dopuszcza się na niepubliczne usługi zdrowia.
- Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynkami: 30% powierzchni działki;
 - ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki;
 - dopuszcza się lokalizację ogrodzeń wraz z nasadzeniami zielenią pnącą lub żywopłotem;
 - na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację:
 - pensjonatu lub zespołu pensjonatów albo hotelu lub zespołu hoteli,
 - maksymalnie trzech zespołów domków turystycznych,
 - pola kempingowego,
 - pola biwakowego,
 - wolnostojących budynków gastronomicznych lub rozrywkowych,
 - jednej hali sportowej lub basenu,
 - budynków sanitarnych,
 - obiektów terenowych sportowych i dla rekreacji,
 - małej architektury,
 - parkingu dla samochodów osobowych w sąsiedztwie drogi 1KDL;
- dla hotelu albo pensjonatu:
 - ustala się maksymalną wysokość budynków: 12 m - do 3 kondygnacji,
 - ustala się formę dachu głównego: wielospadowy o kącie nachylenia 35-48 stopni, z dopuszczeniem wprowadzania lukarn, okien połaciowych lub konstrukcji przeszklonych,
 - ustala się pokrycie dachu: dachówka lub materiał dachówko-podobny w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym;
- dla wolnostojących budynków gastronomicznych lub rozrywkowych:
 - ustala się maksymalną wysokość budynków: 12 m - do 2 kondygnacji,
 - ustala się formę dachu głównego: wielospadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni, z dopuszczeniem wprowadzania lukarn, okien połaciowych lub konstrukcji przeszklonych,
 - ustala się pokrycie dachu: dachówka lub materiał dachówko-podobny w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym;
- dla domków turystycznych:
 - dopuszcza się formę zabudowy: wolnostojąca albo szeregowa, przy czym długość jednego szeregu zabudowy nie może przekraczać 35 metrów,

- b) w zabudowie wolnostojącej ustala się minimalną odległość między domkami 8 m,
 - c) ustala się maksymalną wysokość budynków: 7 m i nie wyższa niż 2 kondygnacje,
 - d) ustala się formę dachu głównego: wielospadowy nachyleniu połaci od 35 do 45 stopni, z dopuszczeniem wprowadzania okien połaciowych,
 - e) ustala się jednakowy kierunek głównych kalenic dachów dla każdego jednego zespołu domków;
- 8) dla wolnostojących budynków sanitarnych:
- a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 7 m – maksymalnie 1 kondygnacja,
 - b) ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni,
 - c) ustala się pokrycie dachu: dachówka lub materiał dachówko-podobny (w tym gont bitumiczny) w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym albo brązowym;
- 9) dla pozostałych budynków ustala się maksymalną wysokość budynków: 12 m;
- 10) tereny pól biwakowych lub kempingowych należy:
- a) izolować wizualnie pasem zieleni wysokiej i średniowysokiej,
 - b) lokalizować na terenie o nachyleniu mniejszym niż 5%.

3. W zakresie komunikacji:

- 1) ustala się dojazd do działek z drogi 1KDL;
 - 2) dopuszcza się jeden zjazd z drogi wojewódzkiej.
- ### 4. Ustala się warunki scalania i podziału terenu na działki:
- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki: 2 ha;
 - 2) linie podziału na działki prowadzić pod kątem 0 lub 90 stopni do linii rozgraniczenia terenu;
 - 3) do każdej wydzielonej działki zapewnić bezpośredni dostęp z drogi 1KDL;
 - 4) dopuszcza się wydzielenie działki mniejszej niż określono w pkt. 1 w celu wydzielenia obiektów infrastruktury technicznej lub dojazdów, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi powiatowej.

§16. Dla terenu **3UT**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: usługi turystyczne w formie hotelu lub pensjonatu;
- 2) dopuszcza się na niepubliczne usługi zdrowia.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynkami: 30% powierzchni działki;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki;
- 3) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację:
 - a) maksymalnie dwóch pensjonatów albo hoteli,
 - b) obiektów terenowych sportowych i dla rekreacji,
 - c) małej architektury,
 - d) parkingu dla samochodów osobowych;
- 4) dla hotelu albo pensjonatu:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 10 m - do 2 kondygnacji,
 - b) ustala się formę dachu głównego: wielospadowy o kącie nachylenia 43-48 stopni, z dopuszczeniem wprowadzania lukarn, okien połaciowych lub konstrukcji przeszklonych,
 - c) ustala się pokrycie dachu: dachówką karpiówką w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym,
 - d) ustala się kierunek najdłuższej kalenicy dachu pod kątem 0 stopni do najdłuższego odcinka linii rozgraniczenia z terenem 3KDD.

3. Ustala się dojazd do działek z drogi 1KDL lub 3KDD.

4. Ustala się warunki scalania i podziału terenu na działki:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki: 0,5 ha;

- 2) linie podziału prowadzić pod kątem 90 stopni do najdłuższego odcinka linii rozgraniczenia z terenem 3KDD;
- 3) do każdej wydzielonej działki zapewnić bezpośredni dostęp z drogi 1KDL lub 3KDD.

§18. Dla terenu **4UT**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu na usługi turystyczne w formie hotelu lub pensjonatu z dopuszczeniem usług gastronomii.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynkami: 30% powierzchni działki;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20% powierzchni działki;
- 3) ustala się utrzymanie istniejącej zabudowy;
- 4) dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku:
 - a) w zakresie:
 - lokalizacji w dachu okien połaciowych lub lukarn,
 - dobudowy wejść, zadaszeń i konstrukcji przeszklonych,
 - wymiany konstrukcji ścian z drewnianych na murowaną,
 - b) pod warunkiem:
 - zachowania geometrii głównego dachu – wielospadowy o kącie nachylenia 43-48 stopni,
 - zachowania gabarytów budynku,
 - zachowania rodzaju i kolorystyki pokrycia dachu - czerwonej dachówki karpiówki.

3. Ustala się dojazd do działek - z drogi: 1KDZ/KDL lub 3KDD.

4. W zakresie scalania i podziału terenu na działki:

- 1) dopuszcza się podział na działki nie mniejsze niż 0,08 ha;
- 2) linie podziału prowadzić pod kątem 0 lub 90 stopni do najdłuższego odcinka linii rozgraniczenia z terenem 3KDD;
- 3) do każdej nowo-wydzielonej działki zapewnić bezpośredni dostęp z drogi 1KDZ/KDL lub 3KDD.

§19. Dla terenu **5UT**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się funkcję terenu: usługi turystyczne w formie hotelu lub pensjonatu;
- 2) ustala się tymczasowe zagospodarowanie terenu: publiczne usługi oświaty (przedszkole) do czasu realizacji funkcji ustalonej.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynkami: 30% powierzchni działki;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki;
- 3) ustala się utrzymanie istniejącej zabudowy;
- 4) dopuszcza się rozbudowę budynku ujętego w ewidencji zabytków:
 - a) w zakresie:
 - lokalizacji w dachu okien połaciowych lub lukarn,
 - dobudowy wejść i zadaszeń,
 - b) pod warunkiem:
 - zachowania geometrii głównego dachu – wielospadowy o kącie nachylenia 43-48 stopni,
 - zachowania gabarytów budynku,
 - zachowania rodzaju i kolorystyki pokrycia dachu - czerwonej dachówki karpiówki;

3. Ustala się dojazd do działek z drogi 1KDZ/KDL lub 3KDD.

4. W zakresie scalania i podziału terenu na działki: dopuszcza się podział działki w celu utworzenia działki zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczenia terenu.

§20. Dla terenu **6UT**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się funkcję terenu: usługi turystyczne w formie hotelu lub pensjonatu;
- 2) dopuszcza się usługi oświaty i kultury.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynkami: 30% powierzchni działki;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki;
- 3) ustala się utrzymanie istniejącej zabudowy;
- 4) dopuszcza się rozbudowę budynku ujętego w ewidencji zabytków:
 - a) w zakresie:
 - lokalizacji w dachu okien połaciowych lub lukarn,
 - dobudowy wejść i zadaszeń,
 - b) pod warunkiem:
 - zachowania geometrii głównego dachu – dwuspadowy o kącie nachylenia 43-48 stopni,
 - zachowania gabarytów budynku,
 - zachowania rodzaju i kolorystyki pokrycia dachu - czerwonej dachówki karpiówki;
- 5) w zakresie nowej zabudowy:
 - a) ustala się formę usług turystycznych: hotel albo pensjonat - zabudowa wolnostojąca,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budynku: 10 m, nie wyższa niż 2 kondygnacje,
 - c) ustala się formę dachu: wielospadowy lub dwuspadowy o nachyleniach połaci od 43 do 48 stopni z dopuszczeniem lokalizacji lukarn lub okien połaciowych,
 - d) ustala się pokrycie dachu: dachówką karpiówką w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym,
 - e) ustala się ustawienie najdłuższych kalenic pod kątem 0 stopni do linii rozgraniczenia z drogą 3KDD,
 - f) ustala się szerokość elewacji od strony drogi 3KDD: od 20 do 24 m.

3. Ustala się dojazd do działek z drogi 1KDZ/KDL lub 3KDD.

4. W zakresie scalania i podziału terenu na działki:

- 1) dopuszcza się podział na działki nie mniejsze niż 0,15 ha;
- 2) linie podziału prowadzić pod kątem 90 stopni do linii rozgraniczenia z terenem 3KDD;
- 3) do każdej wydzielonej działki zapewnić bezpośredni dostęp z drogi 1KDZ/KDL lub 3KDD.

§21. Dla terenu **7UT**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się na usługi turystyczne;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków inwentarskich (stajnie dla koni);
- 3) dopuszcza się funkcję mieszkalną jednorodziną w części lub całości obiektów.

2. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynkami: 30% powierzchni działki;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki;
- 3) ustala się utrzymanie istniejącej zabudowy z wyjątkiem zabudowy dysharmonijnej;
- 4) ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy zabudowy dysharmonijnej;
- 5) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę bez prawa do nadbudowy obiektów wpisanych do rejestru zabytków, pod warunkiem:
 - a) zachowania geometrii głównego dachu,
 - b) zachowania wysokości budynku,
 - c) zachowania rodzaju i kolorystyki pokrycia dachu,
 - d) zachowania wystroju elewacji, w zakresie części nie objętej rozbudową.
- 6) w zakresie nowej zabudowy:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 9 m, nie wyższa niż 3 kondygnacje;
 - b) ustala się formę dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniach połaci od

35 do 45 stopni z dopuszczeniem lokalizacji lukarn, okien połaciowych lub konstrukcji przeszklonych;

- c) ustala się pokrycie dachu: dachówką karpiówką w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym;
- d) dopuszcza się stosowanie w elewacji konstrukcji przeszklonych lub okien bez tradycyjnych podziałów szprosami.

3. W zakresie komunikacji:

- 1) ustala się dojazd do działek z drogi wojewódzkiej;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia minimum 10 miejsc parkingowych w tym 1miejsce dla osoby niepełnosprawnej.

4. W zakresie scalania i podziału terenu na działki: dopuszcza się wydzielenia działki zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczenia terenu.

§22. Dla terenu **8UT**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu na usługi turystyczne;
- 2) dopuszcza się niepubliczne usługi zdrowia;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków inwentarskich (stajnie dla koni);
- 3) dopuszcza się funkcję mieszkalną jednorodziną w części lub całości obiektów.

2. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynkami: 20% powierzchni działki;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 60% powierzchni działki;
- 3) ustala się utrzymanie tarasu;
- 4) dopuszcza się lokalizację zejścia z tarasu poprzez teren 4KX (na poziomie tarasu) w stronę terenu 1WS;
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia dostępu do terenu 1E;
- 6) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę bez prawa do nadbudowy obiektów wpisanych do rejestru zabytków, pod warunkiem:

- a) zachowania geometrii głównego dachu,
- b) zachowania wysokości budynku,
- c) zachowania rodzaju i kolorystyki pokrycia dachu,
- d) zachowania wystroju elewacji, w zakresie części nie objętej rozbudową.

3. W zakresie nowej zabudowy:

- 1) na terenie dopuszcza się lokalizację:
 - a) hotelu,
 - b) wolnostojących budynków (bram) na zamknięciu osi głównych ciągów pieszych,
 - c) zadaszonego budynku basenu lub innego dla obsługi turystów;
- 2) dla hotelu:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 18 m - do 5 kondygnacji,
 - b) ustala się formę dachu głównego: wielospadowy o kącie nachylenia 50-60 stopni, z dopuszczeniem wprowadzania lukarn, okien połaciowych lub konstrukcji przeszklonych,
 - c) dopuszcza się stosowanie w elewacji konstrukcji przeszklonych lub okien bez tradycyjnych podziałów szprosami.;
- 3) dla budynków (bram):
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 10 m – maksymalnie 3 kondygnacje,
 - b) ustala się formę dachu głównego: wielospadowy o kącie nachylenia 45-60 stopni, z dopuszczeniem lokalizacji lukarn, okien połaciowych lub konstrukcji przeszklonych,
 - c) ustala się kierunek najdłuższej kalenicy: pod kątem 90 stopni do osi głównych ciągów pieszych lub pod kątem 0 stopni do linii rozgraniczenia terenu
 - d) dopuszcza się stosowanie w elewacji konstrukcji przeszklonych lub okien bez tradycyjnych podziałów szprosami;

4) ustala się pokrycie dachu: dachówka karpiówka, w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym.

4. W zakresie komunikacji:

1) ustala się dojazd do działek z drogi publicznej 3KDD;

2) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu minimum 20 miejsc postojowych w tym 2 miejsca dla osób niepełnosprawnych.

5. W zakresie scalania i podziału terenu na działki: dopuszcza się podział na działki wyłącznie w celu wydzielenia obiektów infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi 3KDD.

§23. Dla terenu **9UT**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu na usługi turystyczne.

2. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynkami: 30% powierzchni działki;

2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki;

3) ogrodzenia przewidzieć wraz z nasadzeniami zielenią pnącą lub żywopłotem;

4) zapewnić dostęp do terenu 2E;

5) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy;

6) w zakresie istniejącej zabudowy terenu: dopuszcza się nadbudowę istniejących obiektów, z wykluczeniem rozbudowy, pod warunkiem zachowania zasad:

a) ustala się maksymalną wysokość budynków (segmentów budynku): 9 m, nie wyższa niż 2 kondygnacje,

b) ustala się dach dwuspadowy o nachyleniu połaci 45 stopni - najwyższa kalenica wzdłuż budynku,

c) ustala się obowiązek lokalizacji nad każdym segmentem budynku lukarny krytej dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci 40 stopni zlokalizowana w centralnej części segmentu o szerokości 1/2 szerokości segmentu i wysokości równej 2/3 wysokości dachu liczonej od podstawy dachu do kalenicy,

d) ustala się pokrycie dachu: dachówką karpiówką w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym.

3. W zakresie komunikacji:

1) ustala się dojazd do działek z drogi 4KDD;

2) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu minimum 1 miejsca postojowego na każdy 1 lokal użytkowy;

3) dopuszcza się zapewnienie miejsc postojowych, o których mowa w pkt 2 na terenie 1KS.

4. W zakresie scalania i podziału terenu na działki - zakaz podziału na działki mniejsze niż 0,2 ha.

§24. Dla terenu **10UT**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie terenu na usługi turystyczne;

2) dopuszcza się przeznaczenie terenu na usługi handlu lub gastronomi na działce powyżej 0,15 ha z bezpośrednim dostępem do drogi 5KDD.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynkami: 30% powierzchni działki;

2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki;

3) ogrodzenia przewidzieć wraz z nasadzeniami zielenią pnącą lub żywopłotem;

4) na jednej działce dopuszcza się lokalizację jednego budynku usługowego albo budynku rekreacji indywidualnej;

5) ustala się utrzymanie istniejących budynków, z dopuszczeniem rozbudowy przy zachowaniu zasad dla nowej zabudowy;

6) w zakresie nowej zabudowy:

- a) zakaz lokalizacji w obrębie jednej działki budowlanej więcej niż jednego budynku,
- b) ustala się formę zabudowy: wolnostojąca,
- c) ustala się maksymalną wysokość budynków – 8 m, 2 kondygnacje,
- d) ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy o nachyleniach połaci od 40 do 45 stopni, z dopuszczeniem w dachu okien połaciowych lub lukarn z dachem pulpitowym maksymalnie na 1/3 długości dachu,
- e) ustala się kierunek kalenic dachów budynku: pod kątem 90 stopni do osi drogi 3KDD,
- f) ustala się pokrycie dachu dachówką w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym,
- g) ustala się obowiązek nawiązania w wystroju elewacji do motywu szachulca.

3. W zakresie komunikacji:

- 1) ustala się dojazd do działek - z dróg 3KDD i 5KDD;
- 2) zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na własnej działce na każdy 1 lokal użytkowy;
- 3) zapewnić minimum 6 miejsc postojowych dla obiektu gastronomicznego lub handlowego na własnej działce, oprócz miejsc przewidzianych w pkt 2, w tym 1miejsce dla osoby niepełnosprawnej.

4. W zakresie scalania i podziału terenu na działki – dopuszcza się podziału na działki nie mniejsze niż 0,03 ha.

§25. Dla terenów: **11UT, 12UT, 13UT, 14UT, 15UT i 16UT:**

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się usługi turystyczne
- 2) dopuszcza się usług sportu i rekreacji.
- 3) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie usługowej lub domku turystycznym dostosowanym do przewidzianej funkcji.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynkami: 20% powierzchni działki;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki;
- 3) ogrodzenia przewidzieć wraz z nasadzeniami zielenią pnącą lub żywopłotem;
- 4) ustala się utrzymanie istniejącej zabudowy;
- 5) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę istniejącej zabudowy według zasad określonych dla nowej zabudowy;
- 6) na jednej działce dopuszcza się lokalizację:
 - a) pensjonatu albo hotelu,
 - b) domków turystycznych jednego typu,
 - c) wolnostojących budynków gastronomicznych, rozrywkowych,
 - d) wolnostojących budynków sportowych (w tym basen) dla obsługi turystów,
- 7) dla hotelu albo pensjonatu:
 - a) ustala się formę zabudowy: wolnostojąca,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budynków: 10 m - do 2 kondygnacji,
 - c) ustala się formę dachu głównego: wielospadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni, z dopuszczeniem wprowadzania lukarn, okien połaciowych lub konstrukcji przeszklonych;
- 8) dla domków turystycznych:
 - a) ustala się formę zabudowy: wolnostojąca albo szeregowa, jednolita w obrębie jednej działki, przy czym długość jednego szeregu zabudowy nie może przekraczać 35 metrów,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budynków: 7 m -do 2 kondygnacji,
 - c) ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy lub wielospadowy nachyleniu połaci od 10 do 50 stopni, z dopuszczeniem wprowadzania okien połaciowych,
 - d) ustala się jednakowy kierunek głównych kalenic dachów dla każdego jednego zespołu domków turystycznych;
- 9) dla wolnostojących budynków gastronomicznych, rozrywkowych, sportowych (w tym

basen) dla obsługi turystów:

- a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 9 m,
- b) ustala się formę dachu głównego: wielospadowy o kącie nachylenia 10-45 stopni, z dopuszczeniem lokalizacji okien połaciowych lub konstrukcji przeszklonych;

10) dla budynku sportowego (w tym basen): ustala się maksymalną wysokość budynku: 9 m,

11) ustala się pokrycie dachu: dachówka lub materiał dachówko-podobny, dachówka lub materiał dachówko-podobny (w tym gont bitumiczny) w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym albo brązowym;

3. Ustala się dojazd:

- 1) do terenu 11UT i 13UT z drogi 5KDD;
- 2) do terenu 14UT z drogi 4KDD lub 5KDD;
- 3) do terenu 12UT z drogi 5KDD lub 2KDL;
- 4) do terenu 16UT i 17 UT z drogi 2KDL lub 4KDD.

4. W zakresie scalania i podziału terenu na działki:

1) dopuszcza się podział:

- a) na terenie 12UT na działki nie mniejsze niż 1 ha,
- b) na terenie 14UT na działki nie mniejsze niż 0,5 ha,
- c) na terenie 11UT, 13UT i 16UT w celu wydzielenia działki zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczenia terenu;

2) dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki niż określono w pkt 1, w celu wydzielenia obiektów infrastruktury technicznej.

§26. Dla terenu **17UT**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu na usługi turystyczne.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynkami: 30% powierzchni działki;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki;
- 3) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń z zachowaniem przepisów szczególnych, wraz z nasadzeniami zielenią pnącą lub żywoplotem;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 15 m od linii rozgraniczenia z terenem 1WS z wyjątkiem:
 - a) jednego magazynu sprzętu wodnego,
 - b) jednego budynku dla usług gastronomii;
- 5) w zakresie istniejącej zabudowy:
 - a) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy,
 - b) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę według zasad określonych dla nowej zabudowy;
- 6) na jednej działce dopuszcza się lokalizację:
 - a) pensjonatu albo hotelu,
 - b) maksymalnie jednego zespołu domków turystycznych na 0,5 ha terenu,
 - c) wolnostojących budynków gastronomicznych lub rozrywkowych,
 - d) hali sportowej (w tym basen),
 - e) maksymalnie jeden magazyn sprzętu wodnego,
 - f) budynku sanitarnego;
- 7) dla hotelu albo pensjonatu, budynków gastronomicznych lub rozrywkowych lub o funkcjach łączących wymienione w pkt 6:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 12 m - do 3 kondygnacji (trzecia kondygnacja w dachu lub jako taras),
 - b) ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 5-45 stopni, z dopuszczeniem wprowadzania lukarn, okien połaciowych lub konstrukcji przeszklonych,
 - c) ustala się pokrycie dachu: dachówka lub materiał dachówko-podobny, w jednolitym

stonowanym kolorze czerwonym albo brązowym;

8) dla domków turystycznych:

- a) ustala się formę zabudowy: wolnostojąca albo szeregowa, przy czym długość jednego szeregu zabudowy nie może przekraczać 35 metrów,
- b) ustala się maksymalną wysokość budynków: 7 m i nie wyższa niż 2 kondygnacje,
- c) ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy lub wielospadowy nachyleniu połaci od 10 do 50 stopni, z dopuszczeniem wprowadzania okien połaciowych,
- d) ustala się pokrycie dachu: gontem bitumicznym lub materiałem dachówko podobnym w jednolitym kolorze czerwonym,
- e) ustala się jednakowy kierunek głównych kalenic dachów dla każdego jednego zespołu domków turystycznych;

9) dla wolnostojących budynków sanitarnych i magazynów sprzętu wodnego:

- a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 6 m – maksymalnie 1 kondygnacja,
- b) ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy o kącie nachylenia 10-45 stopni, z dopuszczeniem lokalizacji konstrukcji przeszklonych,
- c) ustala się pokrycie dachu: dachówka lub materiał dachówko-podobny, w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym albo brązowym,
- d) dopuszcza się dach na całości lub części budynku w formie tarasu widokowego.

3. W zakresie komunikacji:

1) ustala się dojazd do działek z drogi 4KDD;

2) ustala się obowiązek zapewnienia w liniach rozgraniczenia terenu minimum 10 miejsc postojowych, w tym 1 miejsce dla osoby niepełnosprawnej;

3) dopuszcza się zapewnienie pozostałych miejsc postojowych na terenie 1KS.

4. W zakresie scalania i podziału terenu na działki – dopuszcza się podziału na działki nie mniejsze niż 0,05 ha, ale nie więcej niż trzy działki pod warunkiem zapewnienia im dostępu do drogi 4KDD.

§27. Dla terenu **18UT**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się funkcję usług turystycznych;

2) dopuszcza się funkcję usługi gastronomii.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynkami: 60% powierzchni działki;

2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20% powierzchni działki;

3) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń z zachowaniem przepisów szczególnych, wraz z nasadzeniami zielenią pnącą lub żywopłotem;

4) ustala się zakaz lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 15 m od linii rozgraniczenia z terenem 1WS;

5) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację:

- a) pensjonatu albo hotelu,
- b) wolnostojących budynków gastronomicznych lub rozrywkowych,
- c) budynek sanitarny,
- d) małej architektury,
- e) parkingu dla samochodów osobowych,

6) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy według zasad określonych dla nowej zabudowy;

7) dla nowej zabudowy:

- a) ustala się maksymalną wysokość budynku: 12 m, nie wyższa niż 3 kondygnacje,
- b) ustala się formę głównego dachu budynku: wielospadowy o nachyleniach połaci od 35 do 45 stopni z dopuszczeniem stosowania lukarn, okien połaciowych lub konstrukcji przeszklonych,
- c) ustala się pokrycie dachu: dachówka lub materiał dachówko-podobny (w tym gont

- bitumiczny) w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym albo brązowym,
- d) dopuszcza się zastosowanie innych niż w lit c materiałów dla pokrycia wiat i zadaszeń na obiektach nie będących budynkami.

3. W zakresie komunikacji:

- 1) ustala się dojazd do działki z drogi 4KDD;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia w liniach rozgraniczenia terenu minimum 10 miejsc postojowych, w tym 1miejsce dla osoby niepełnosprawnej;
- 3) dopuszcza się zapewnienie pozostałych miejsc postojowych na terenie 1KS.

4. W zakresie scalania i podziału terenu na działki: dopuszcza się podział w celu wydzielenia działki zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczenia terenu.

§28. Dla terenu **19UT**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się usługi turystyczne,
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie usługowej lub domku turystycznym dostosowanym do przewidzianej funkcji.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynkami: 20% powierzchni działki;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 60% powierzchni działki;
- 3) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń z zachowaniem przepisów szczególnych, wraz z nasadzeniami zielenią pnącą lub żywopłotem;
- 4) na jednej działce dopuszcza się lokalizację:
 - a) pensjonatu lub zespołu pensjonatów albo hotelu lub zespołu hoteli,
 - b) maksymalnie trzech zespołów domków turystycznych,
 - c) pola kempingowego,
 - d) pola biwakowego,
 - e) wolnostojących budynków gastronomicznych lub rozrywkowych,
 - f) maksymalnie jeden magazyn sprzętu wodnego,
 - g) maksymalnie dwóch hal sportowych (w tym basenu),
 - h) maksymalnie jednego budynku sanitarnego;
 - i) obiektów terenowych sportowych i dla rekreacji,
 - j) małej architektury,
 - k) parkingów dla samochodów osobowych;
- 5) tereny pól biwakowych lub kempingowych należy:
 - a) izolować wizualnie pasem zieleni wysokiej i średniowysokiej,
 - b) lokalizować w odległości minimum 15 m od linii rozgraniczenia z terenem 1WS,
 - c) lokalizować na terenie o nachyleniu mniejszym niż 5%;
- 6) w zakresie istniejącej zabudowy:
 - a) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy,
 - b) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę według zasad określonych dla nowej zabudowy;
- 7) w zakresie nowej zabudowy:
 - a) ustala się zakaz lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 15 m od linii rozgraniczenia z terenem 1WS z wyjątkiem: magazynu sprzętu wodnego,
 - b) dla hotelu albo pensjonatu:
 - ustala się formę zabudowy: wolnostojąca,
 - ustala się maksymalną wysokość budynków: 12 m - do 3 kondygnacji,
 - ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy lub dwuspadowy wielopołaciowy o kącie nachylenia 10-45 stopni, jednakowym dla wszystkich obiektów hotelowych (albo pensjonatowych) zlokalizowanych na jednej działce z dopuszczeniem wprowadzania lukarn, okien połaciowych lub konstrukcji przeszklonych,

- c) dla domków turystycznych:
 - ustala się formę zabudowy: wolnostojąca lub szeregowa, jednolita w obrębie jednej działki, przy czym długość jednego szeregu zabudowy nie może przekraczać 35 metrów,
 - w zabudowie wolnostojącej ustala się minimalną odległość między domkami 8 m,
 - ustala się maksymalną wysokość budynków: 7 m - do 2 kondygnacji,
 - ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy lub wielospadowy nachyleniu połaci od 10 do 50 stopni, z dopuszczeniem wprowadzania okien połaciowych,
 - ustala się jednakowy kierunek głównych kalenic dachów dla każdego jednego zespołu domków turystycznych,
- d) dla budynków sanitarnych i magazynów sprzętu wodnego:
 - ustala się formę zabudowy: wolnostojąca,
 - ustala się maksymalną wysokość budynku: 8 m – do 2 kondygnacji,
 - zakaz lokalizacji magazynu sprzętu wodnego w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej jeziora,
 - dopuszcza się dach na całości lub części budynku w formie tarasu widokowego,
- e) dla pozostałych budynków: ustala się maksymalną wysokość budynków: 12 m,
- f) ustala się pokrycie dachów budynków: dachówka lub materiał dachówko-podobny (w tym gont bitumiczny) w jednolitym stonowanym kolorze brązowym lub czerwonym, z dopuszczeniem na obiektach nie będących budynkami innego pokrycia..

3. Ustala się dojazd do działek z drogi 7KDD.

4. W zakresie warunków scalania i podziału terenu na działki: dopuszcza się wydzielenie działki zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczenia terenu lub mniejszej wyłącznie w celu wydzielenia urządzeń infrastruktury technicznej lub przejść, pod warunkiem zapewnienia do wszystkich wydzielanych działek dostępu z drogi 7KDD.

§29. Dla terenu **1U/UT**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się usługi: handlu, gastronomii lub usługi rzemiosła artystycznego nie emitujące hałasu do środowiska;
- 2) ustala się lokalizację usług turystycznych w formie domków turystycznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej nad kondygnacją z usługami.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynkami: 30% powierzchni działki;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 40% powierzchni działki;
- 3) na terenie ustala się lokalizację jednego budynku usługowego lub usługowo – mieszkalnego w strefie 40 m od linii rozgraniczającej terenem 1KDZ/KDL w zakresie usług handlu, gastronomii lub usług rzemiosła artystycznego:
 - a) ustala się formę zabudowy: wolnostojąca,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budynku: 9 m - do 2 kondygnacji,
 - c) ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni, z dopuszczeniem okien połaciowych, lukarn lub konstrukcji przeszklonych,
 - d) ustala się pokrycie dachu głównego: dachówka w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym albo brązowym,
 - e) dopuszcza się dach w formie tarasu na całości lub części obiektu,
 - f) ustala się kierunek kalenicy dachu głównego oraz kierunek jednej z elewacji pod kątem 0 stopni do linii rozgraniczającej teren drogi 1KDZ/KDL;
- 4) dopuszcza się lokalizację usług turystycznych w formie zespołu domków turystycznych w odległości nie mniejszej niż 40 m od linii rozgraniczającej terenem 1KDZ/KDL:
 - a) dopuszcza się na terenie maksymalnie jeden zespół domków turystycznych,
 - b) ustala się formę zabudowy: wolnostojąca,

- c) ustala się minimalną odległość między domkami 8 m,
 - d) ustala się maksymalną wysokość budynków: 7 m i nie wyższa niż 2 kondygnacje,
 - e) ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy o nachyleniu połaci od 40 do 45 stopni, z dopuszczeniem wprowadzania okien połaciowych,
 - a) ustala się pokrycie dachów: gontem bitumicznym lub materiałem dachówko podobnym w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym albo brązowym,
 - b) ustala się kierunek głównych kalenic dachów: pod kątem 0 stopni do linii rozgraniczenia z drogą 2KDD lub 1KDD.
3. Ustala się dojazd do działek z drogi 1KDD lub 2KDD.
4. W zakresie warunków scalania i podziału terenu na działki:
- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla obiektu usługowo-mieszkalnego lub handlu, gastronomii lub usług rzemiosła artystycznego: 0,2 ha,
 - b) dla usług turystycznych: 0,3 ha;
 - 2) ustala się obowiązek zapewnienia do każdej wydzielanej działki bezpośredniego dostępu z dróg 1KDD lub 2KDD;
 - 3) ustala się obowiązek poprowadzenia linii podziału: pod kątem 0 lub 90 stopni do linii rozgraniczenia terenu.

§30. Dla terenów **1US i 2US**:

- 1. Ustala się przeznaczenie terenu na usługi sportu i rekreacji – plaża ogólnodostępna, z dopuszczeniem usług gastronomii.
- 2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynkami: 20% powierzchni działki;
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki;
 - 3) na jednej działce dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków:
 - a) o funkcji usług gastronomii lub
 - b) innych niezbędnych dla obsługi turystów;
 - 4) dopuszcza się likwidację, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę zabudowy dysharmonijnej, zlokalizowanej na terenie 2US, według ustaleń dla nowej zabudowy;
 - 5) dla nowej zabudowy:
 - a) ustala się formę zabudowy: wolnostojąca,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budynków: 8 m - 1 kondygnacja.
- 3. W zakresie komunikacji, ustala się dojazd z drogi publicznej 4KDD poprzez teren ciągu pieszo-rowerowego 4KX.
- 4. W zakresie warunków scalania i podziału terenu na działki: dopuszcza się podział w celu wydzielenia działki zgodnej z liniami rozgraniczającymi teren.

§31. Dla terenu **1UK/KS**:

- 1. W zakresie przeznaczenia terenu:
 - 1) ustala się przeznaczenie terenu na usługi kultury i rozrywki (amfiteatr) z dopuszczeniem usług handlu i gastronomii.
 - 2) dopuszcza się przeznaczenie terenu na parking jedno lub dwu-poziomowy.
- 2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynkami: 30% powierzchni działki;
 - 4) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 10% powierzchni działki;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość budynku lub budowli: 10 m nie większa niż 2 kondygnacje.
- 3. Ustala się dojazd do działek z drogi 1KDL.
- 4. W zakresie warunków scalania i podziału terenu na działki: dopuszcza się podział w celu wydzielenia działki zgodnej z liniami rozgraniczającymi teren lub w celu wydzielenia obiektów infrastruktury technicznej.

§32. Dla terenów: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL i 5ZL:**

1. W zakresie przeznaczenia terenów: lasy.
2. Ustala się dojazd:
 - 1) do terenu 1ZL z drogi 1KDL;
 - 2) do terenu 2ZL z dróg: 1KDL i 2KDL;
 - 3) do terenu 3ZL z drogi 2KDL;
 - 4) do terenu 4ZL z dróg: 2KDL i 7KDD;
 - 5) do terenu 5ZL z drogi 7KDD.
3. W zakresie warunków scalania i podziału terenu na działki: dopuszcza się podział w celu wydzielenia działki zgodnej z liniami rozgraniczającymi teren.

§33. Dla terenów **1EL, 2EL, 3EL:**

1. Ustala się przeznaczenie terenu dla infrastruktury technicznej elektroenergetycznej - napowietrzne linie elektroenergetyczne.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się utrzymanie istniejącej infrastruktury z dopuszczeniem jej przebudowy;
 - 2) zakaz w strefie 7,0 m od osi przebiegu sieci nasadzeń zieleni wysokiej;
 - 3) dopuszcza się w liniach rozgraniczenia terenu lokalizację elementów infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej związanej lub nie kolidującej z przeznaczeniem terenu.
3. W zakresie komunikacji:
 - 1) ustala się dojazd do działek 1EL i 2EL z drogi 2KDL;
 - 2) ustala się dojazd do działek 3EL z drogi 7KDD.
4. W zakresie warunków scalania i podziału terenu na działki: dopuszcza się podział w celu wydzielenia działki zgodnej z liniami rozgraniczającymi teren.

§34. Dla terenów **1E, 2E, 3E, 4E i 5E:**

1. Ustala się przeznaczenie terenu dla infrastruktury technicznej elektroenergetycznej - stacje transformatorowe.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy technicznej lub jej przebudowę;
 - 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej związanej lub nie kolidującej z przeznaczeniem terenu.
3. W zakresie komunikacji:
 - 1) ustala się dojazd do działki na terenie 1E z drogi 3KDD przez teren 8UT;
 - 2) ustala się dojazd do działki na terenie 2E z drogi 5KDD przez teren 9UT;
 - 3) ustala się dojazd do działki na terenie 3E z drogi 4KDD;
 - 4) ustala się dojazd do działki na terenie 4E z drogi 2KDL;
 - 5) ustala się dojazd do działki na terenie 5E z drogi 6KDD.
4. W zakresie warunków scalania i podziału terenu na działki: dopuszcza się podział w celu wydzielenia działki zgodnej z liniami rozgraniczającymi teren.

§35. Dla terenu **1W:**

1. Ustala się przeznaczenie terenu dla infrastruktury technicznej wodociągowej - ujęcie wody pitnej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) teren w całości objęty strefą ochrony bezpośredniej ujęcia w którym:
 - a) ustala się nakaz odprowadzania wód opadowych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody,
 - b) ustala się nakaz zagospodarowania terenu niezabudowanego zielenią,
 - c) ustala się odprowadzania ścieków z terenu do kanalizacji gminnej,

- d) ustala się zakaz gromadzenia i odprowadzania ścieków na teren własny;
 - 2) w zakresie istniejącej zabudowy - dopuszcza się likwidację, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy kubaturowej z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej na rysunku planu;
 - 3) zakaz lokalizacji w liniach rozgraniczenia terenu elementów infrastruktury technicznej nie związanych z przeznaczeniem terenu;
 - 4) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynkami: 30% powierzchni działki,
 - b) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki.
3. Ustala się dojazd do do działki z drogi 1KDD.

§36. Dla terenów **1K** i **2K**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu dla infrastruktury technicznej – kanalizacja (przepompownie ścieków).

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację nie związanej z funkcją sieci infrastruktury technicznej, jeżeli nie będzie kolidować z funkcją ustaloną na terenie.

3. W zakresie komunikacji:

- 1) ustala się dojazd do działki na terenie 1K - z drogi 3KDD;
- 2) ustala się dojazd do działki na terenie 2K - z drogi 4KDD poprzez teren 4KX.

4. W zakresie warunków scalania i podziału terenu na działki: dopuszcza się podział w celu wydzielenia działki zgodnej z liniami rozgraniczającymi teren.

§37. Dla terenów **1KX-10KX**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu dla komunikacji:

- 1) pieszej na terenach: 1KX, 2KX, 3KX, 5KX, 6KX, 7KX, 8KX, 9KX, 10KX;
- 2) pieszej lub pieszo-rowerowej na terenach: 4KX, 9KX;
- 3) drogi koniecznej (samochodów ratunkowych) na terenach: 9KX i 4KX na odcinku od 4KDD do 1US.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) na terenie 4KX:

- a) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury, placów zabaw, pomostów i wiat, pod warunkiem zapewnienia przejścia wzdłuż brzegu jeziora,
- b) dopuszcza się lokalizację pomostu łączącego teren 1WS z terenem 8UT, pod warunkiem zapewnienia przejścia-przejazdu dla ruchu pieszo- rowerowego wzdłuż brzegu jeziora na szerokości minimum 1,5 m,
- c) zapewnić dostęp z drogi 4KDD do terenu 2K, 1US i 2US,
- d) dopuszcza się likwidację, rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę zabudowy dyszarmicznej w zakresie zadaszenia tarasu;

2) na terenie 9KX zapewnić swobodny dostęp z drogi 4KDD do terenu 1WS - punktu poboru wody do celów przeciwpożarowych.

3. W zakresie warunków scalania i podziału terenu na działki: dopuszcza się podział w celu wydzielenia działki zgodnej z liniami rozgraniczającymi teren.

§38. Dla terenu **1KDZ/KDL**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu - droga publiczna gminna klasy lokalnej;
- 2) do czasu oddania do użytku obwodnicy miasta, ustala się tymczasowe przeznaczenie terenu - droga publiczna wojewódzka klasy zbiorczej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczenia - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) ustala się w pasie drogi lokalizację ścieżki pieszo-rowerowej.

§39. Dla terenu **1KDL i 2KDL**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu - drogi publiczne gminne klasy lokalnej.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczenia - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
3. W zakresie warunków scalania i podziału terenu na działki: dopuszcza się podział w celu wydzielenia działki zgodnej z liniami rozgraniczenia terenu.

§40. Dla terenów **1KDD - 7KDD**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu – drogi publiczne gminne klasy dojazdowej.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczenia - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
3. W zakresie warunków scalania i podziału terenu na działki: dopuszcza się podział w celu wydzielenia działki zgodnej z liniami rozgraniczenia terenu.

§41. Dla terenów **1KS**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:
 - 1) ustala się przeznaczenie terenu - usługi komunikacji (parking);
 - 2) dopuszcza się przeznaczenie maksymalnie 5% powierzchni terenu na usługi (wypożyczalnia sprzętu, gastronomia).
2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynkami: 5% powierzchni działki - nie więcej niż jeden budynek;
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20% powierzchni działki;
 - 3) dopuszcza się lokalizację parkingu dwupoziomowego, z budynkiem usługowym wolnostojącym lub wkomponowanym w kondygnację parkingu lub bez budynku usługowego;
 - 4) dopuszcza się na terenie lokalizację małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 5) ogrodzenia przewidzieć wraz z nasadzeniami zielenią pnącą lub żywoplotem;
 - 6) dla wolnostojącego budynku usługowego:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynku usługowego: 7 m - do 1 kondygnacji,
 - b) ustala się formę dachu głównego: wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem 25-35 stopni,
 - c) ustala się pokrycie dachu budynku: dachówka lub materiał dachówko-podobny (w tym gont bitumiczny) w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym, brązowym lub ciemnym zielonym lub gont drewnianym w kolorze naturalnym.
3. Ustala się do działki z drogi 2KDL.
4. W zakresie warunków scalania i podziału terenu na działki: dopuszcza się podział na działki w celu wydzielenia obiektów infrastruktury technicznej lub obiektu usługowego handlowego, pod warunkiem zapewnienia dostępu do tej działki z drogi 2KDL.

§42. Dla terenu **1WS**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu - wody powierzchniowe.
2. Dopuszcza się na terenie:
 - 1) utrzymanie i przebudowę istniejących pomostów oraz budowę nowych;
 - 2) lokalizację małej architektury.
3. W zakresie warunków scalania i podziału terenu na działki:
 - 1) dopuszcza się podział w celu wydzielenia działki z dopuszczonymi w ust. 2 obiektami;
 - 2) linie podziału na działki prowadzić w kierunku 0 i 90 stopni do elewacji budynku pałacu na terenie 8UT.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dla terenów na obszarze nr 2 - załącznik nr 1B

§43. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynkami: 30% powierzchni działki;
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki;
 - 3) dopuszcza się w obrębie jednej działki budowlanej lokalizację nie więcej niż: jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczego albo garażowego;
 - 4) w zakresie istniejącej zabudowy dopuszcza się jej utrzymanie oraz przebudowę, rozbudowę, według zasad określonych dla nowej zabudowy;
 - 5) w zakresie nowej zabudowy mieszkalnej:
 - a) ustala się formę zabudowy: wolnostojąca,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budynków: 10 m, do 2 kondygnacji,
 - c) ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni, z dopuszczeniem w połaciach dachowych lukarn lub okien połaciowych,
 - d) najwyższe kalenice dachu sytuować pod kątem 0 stopni do linii rozgraniczenia z terenem drogi powiatowej,
 - e) ustala się szerokość elewacji budynku mieszkalnego, od strony drogi powiatowej: od 12- do 15 m,
 - f) ustala się poziom wyniesienia parterów budynków nad poziom terenu – maksymalnie do 50 cm, licząc przy głównym wejściu do budynku;
 - 6) w zakresie nowej zabudowy gospodarczej lub garażowej:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 7 m - 1 kondygnacja,
 - b) ustala się formę i pokrycie dachu głównego: jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 25-45 stopni,
 - c) ustala się kierunek najwyższej kalenicy dachu: 0 lub 90 stopni do linii rozgraniczenia z terenem drogi powiatowej;
 - 7) ustala się pokrycie dachu: dachówka lub materiał dachówko-podobny w jednolitym kolorze jasnego brązu.
3. Ustala się dojazd do działek z drogi powiatowej.
4. Ustala się zasady scalania i podziału na działki:
 - 1) ustala się minimalną powierzchnię wydzielanych działek: 0,14 ha;
 - 2) linie podziału na działki należy prowadzić pod kątem 90 stopni do linii rozgraniczenia z drogą powiatową;
 - 3) należy zapewnić minimalną szerokość działki - 24 m;
 - 4) należy zapewnić do każdej wydzielanej działki bezpośredni dostęp do drogi powiatowej.

§44. Dla terenu oznaczonego symbolem **1UT**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu: usługi turystyczne.
2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynkami: 30% powierzchni działki;
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 60% powierzchni działki;
 - 3) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń z zachowaniem przepisów szczególnych, wraz z nasadzeniami zielenią pnącą lub żywopłotem;
 - 4) ze względów przeciwpożarowych przewidzieć minimum jeden punkt poboru wody - zapewnić swobodny dostęp z drogi powiatowej do terenu 1WS dla samochodów uprzywilejowanych;
 - 5) ustala się zakaz lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 15 m od linii

rozgraniczenia z terenem 1WS z wyjątkiem:

- a) magazynów sprzętu wodnego,
 - b) jednego budynku dla usług gastronomii pod warunkiem wykorzystania do budowy obiektu materiałów takich jak: drewno, kamień, szkło, dachówka, drewniany gont;
- 6) w zakresie istniejącej zabudowy:
- a) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy,
 - b) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę według zasad określonych dla nowej zabudowy;
- 7) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację:
- a) pensjonatu lub zespołu pensjonatów albo hotelu lub zespołu hoteli,
 - b) maksymalnie trzech zespołów domków turystycznych,
 - c) pola kempingowego,
 - d) pola biwakowego,
 - e) wolnostojących budynków gastronomicznych lub rozrywkowych,
 - f) maksymalnie dwa magazyny sprzętu wodnego,
 - g) hale sportowe w tym basen,
 - h) budynki sanitarne,
 - i) obiektów terenowych sportowych i dla rekreacji,
 - j) wiat dla rekreacji,
 - k) małej architektury,
 - l) parkingów dla samochodów osobowych;
- 8) dla wolnostojących budynków gastronomicznych lub rozrywkowych:
- a) ustala się maksymalną wysokość budynków: do 12 m - do 2 kondygnacji,
 - b) ustala się formę dachu głównego: jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 10-45 stopni, z dopuszczeniem wprowadzania lukarn, okien połaciowych lub konstrukcji przeszklonych;
- 9) dla hotelu albo pensjonatu:
- a) ustala się formę zabudowy: wolnostojąca,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budynków: do 12 m - do 3 kondygnacji,
 - c) ustala się formę dachu głównego: jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 10-45 stopni, z dopuszczeniem wprowadzania lukarn, okien połaciowych lub konstrukcji przeszklonych;
- 10) dla domków turystycznych:
- a) w obrębie jednego zespołu domków turystycznych dopuszcza się maksymalnie jeden typ domków turystycznych,
 - b) dopuszcza się formę zabudowy: wolnostojąca albo szeregowa, przy czym długość jednego szeregu zabudowy nie może przekraczać 35 metrów,
 - c) w zabudowie wolnostojącej ustala się minimalną odległość między domkami 8 m,
 - d) ustala się maksymalną wysokość budynków: do 7 m i nie wyższa niż 2 kondygnacje,
 - e) ustala się formę dachu głównego: jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy nachyleniu połaci od 10 do 45 stopni, z dopuszczeniem wprowadzania okien połaciowych,
 - f) ustala się jednakowy kierunek głównych kalenic dachów dla jednego typu domków;
- 11) dla wolnostojących budynków sanitarnych i magazynów sprzętu wodnego:
- a) ustala się maksymalną wysokość budynków: do 7 m – 1 kondygnacja,
 - b) ustala się formę dachu głównego: jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 10-45 stopni, z dopuszczeniem lokalizacji konstrukcji przeszklonych;
- 12) dla pozostałych budynków ustala się maksymalną wysokość budynków: do 12 m;
- 13) ustala się pokrycie dachów budynków: dachówka lub materiał dachówko-podobny (w tym gont bitumiczny) w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym, brązowym lub ciemnym zielonym lub gont drewnianym w kolorze naturalnym;
- 14) tereny pól biwakowych lub kempingowych należy:

- a) izolować wizualnie pasem zieleni wysokiej i średniowysokiej,
- b) lokalizować w odległości minimum 15 m od linii rozgraniczenia z terenem 1WS,
- c) lokalizować na terenie o nachyleniu mniejszym niż 5%.

3. Ustala się dojazd do działek z drogi powiatowej.

4. Ustala się warunki scalania i podziału terenu na działki:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki: 9 ha;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działki mniejszej w celu wydzielenia obiektów infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi powiatowej.

§45. Dla terenu oznaczonego symbolem **2UT**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu: usługi turystyczne.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynkami: 30% powierzchni działki;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 60% powierzchni działki;
- 3) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń z zachowaniem przepisów szczególnych, wraz z nasadzeniami zielenią pnącą lub żywopłotem;
- 4) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację:
 - a) pensjonatu albo hotelu,
 - b) jednego zespołu domków turystycznych,
 - c) jednego magazynu sprzętu wodnego,
 - d) obiektów terenowych sportowych i dla rekreacji,
 - e) wiat dla rekreacji,
 - f) małej architektury,
 - g) maksymalnie dwóch parkingów dla samochodów osobowych;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 15 m od linii rozgraniczenia z terenem 1WS z wyjątkiem magazynu sprzętu wodnego;
- 6) dla hotelu albo pensjonatu:
 - a) ustala się formę zabudowy: wolnostojąca,
 - b) ustala się wysokość zabudowy: do 12 m - do 3 kondygnacji,
 - c) ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni, z dopuszczeniem wprowadzania lukarn, okien połaciowych lub konstrukcji przeszklonych;
- 7) dla domków turystycznych:
 - a) ustala się maksymalnie jeden typy domków turystycznych,
 - b) dopuszcza się formę zabudowy: wolnostojąca albo szeregowa, przy czym długość jednego szeregu zabudowy nie może przekraczać 35 metrów,
 - c) w zabudowie wolnostojącej ustala się minimalną odległość między domkami 8 m,
 - d) ustala się wysokość zabudowy: do 7 m i nie wyższa niż 2 kondygnacje,
 - e) ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy lub wielospadowy nachyleniu połaci od 35 do 45 stopni, z dopuszczeniem wprowadzania okien połaciowych,
 - f) ustala się kierunek głównych kalenic dachów pod kątem 0 stopni do linii brzegowej;
- 8) dla magazynu sprzętu wodnego:
 - a) ustala się wysokość zabudowy: do 7 m – 1 kondygnacja,
 - b) ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni, z dopuszczeniem lokalizacji konstrukcji przeszklonych;
- 9) ustala się pokrycie dachów budynków: dachówka lub materiał dachówko-podobny (w tym gont bitumiczny) w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym albo brązowym lub gont drewnianym w kolorze naturalnym.

3. Ustala się dojazd do działek z drogi powiatowej.

4. Ustala się warunki scalania i podziału terenu na działki:

- 1) dopuszcza się podział na działki nie mniejsze niż 3 ha;
- 2) linie podziału na działki prowadzi pod kątem 90 stopni lub 0 stopni do linii

rozgraniczenia z terenem 2ZL;

3) dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki niż określono w pkt 1, w celu wydzielenia obiektów infrastruktury technicznej lub drogowej pod warunkiem zapewnienia dostępu do każdej wydzielonej działki z drogi powiatowej.

§46. Dla terenu oznaczonego symbolem **3UT**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu: usługi turystyczne w formie schroniska.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynkami: 30% powierzchni działki;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki;
- 3) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń z zachowaniem przepisów szczególnych, wraz z nasadzeniami zielenią pnącą lub żywopłotem;
- 4) ustala się zakaz budowy ogrodzeń, budynków i utwardzeń w strefie 20 m od granicy z terenem 2WS;
- 5) w strefie 20 m od granicy z terenem 2WS dopuszcza się ułożenie drewnianego dojścia oraz drewnianej kładki w celu połączenia terenu 3UT z terenem 3ZL;
- 6) na jednej działce dopuszcza się lokalizację jednego budynku w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej jeziora – schroniska;
- 7) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych, magazynów sprzętu turystycznego - przewidzieć jako wbudowane w budynek usługowy;
- 8) dopuszcza się na terenie lokalizację:
 - a) wiat dla rekreacji,
 - b) małej architektury,
 - c) parkingu dla samochodów osobowych;
- 9) dla budynku schroniska:
 - a) ustala się wysokość zabudowy: od 8 m do 12 m - do 3 kondygnacji,
 - b) ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 35-50 stopni, z dopuszczeniem wprowadzania lukarn, okien połaciowych lub konstrukcji przeszklonych,
 - c) ustala się pokrycie dachu: dachówka lub materiał dachówko-podobny (w tym gont bitumiczny) w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym albo brązowym lub gont drewnianym w kolorze naturalnym,
 - d) ustala się kierunek kalenicy dachu - pod kątem 0 stopni do linii rozgraniczenia z terenem drogi powiatowej,
 - e) ustala się gabaryty budynku – wysokość budynku nie może być wyższa niż połowa długości elewacji od strony drogi powiatowej.

3. W zakresie komunikacji:

- 1) ustala się dojazd do działki z drogi powiatowej;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia minimum 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych bezpośrednio przy drodze powiatowej.

4. W zakresie warunków scalania i podziału terenu na działki: dopuszcza się podział w celu wydzielenia działki zgodnej z liniami rozgraniczającymi teren.

§47. Dla terenu oznaczonego symbolem: **1ZL, 2ZL i 3ZL**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu – lasy.

2. W zakresie komunikacji - ustala się dojazd: z drogi powiatowej.

3. W zakresie warunków scalania i podziału terenu na działki: dopuszcza się podział w celu wydzielenia działki zgodnej z liniami rozgraniczającymi teren.

§48. Dla terenu **1WS**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu - wody powierzchniowe.

2. Dopuszcza się utrzymanie i przebudowę istniejących pomostów oraz budowę

nowych.

§49. Dla terenu **2WS**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu - wody powierzchniowe.
2. Dopuszcza się budowę kładki drewnianej pieszej łączącej teren 3UT z terenem 3ZL pod warunkiem zapewnienia światła pomiędzy lustrem wody, a konstrukcją kładki min. 2,2 m.

Rozdział IV

Ustalenia szczegółowe dla terenów na obszarze nr 3 - załącznik nr 1C

§50. Dla terenu **1K**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu na infrastrukturę techniczną - kanalizację sanitarną - przepompownię ścieków.
2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się budowę przepompowni ścieków i związanej z nią sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimum 10% powierzchni terenu;
 - 3) dopuszcza się grodzenie terenu;
 - 4) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej.
3. W zakresie komunikacji ustala się dojazd do działki z drogi publicznej powiatowej.

Rozdział V

Ustalenia końcowe

§51. Ustala się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z którą na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, naliczona zostanie opłata planistyczna:

- 1) w wysokości 30% dla terenów oznaczonych symbolem: MN, MN/U, U/UT oraz UT z wyłączeniem terenu oznaczonego na załączniku nr 1A symbolem 5UT;
- 2) w wysokości 1% dla terenów nie wymienionych w pkt 1 oraz terenu oznaczonego na załączniku nr 1A symbolem 5UT.

§52. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lubniewic.

§53. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.