

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. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 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. oraz uchwałą Nr XXXIII/242/2013 z dnia 16 sierpnia 2013 r., po stwierdzeniu że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice przyjętego przez Radę Miasta i Gminy Lubniewice uchwałą Nr XVI/125/2000 dnia 28.06.2000 r. zmienioną uchwałą Rady Miejskiej w Lubniewicach nr XXVI/192/2013 z dnia 28 lutego 2013 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice – zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) rysunki planu, wraz z wyrysami ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice, obejmujące 3 obszary:

- a) obszar nr 1 - w obrębie Lubniewice i Rogi – przedstawiony w załączniku nr 1A w skali 1:2000,
- b) obszar nr 2 - w obrębie Lubniewice – przedstawiony w załączniku nr 1B w skali 1:1000,
- c) obszar nr 3 - w obrębie Jarnatów – przedstawiony w załączniku nr 1C w skali 1:1000;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia zgłoszonych uwag do planu - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Przedmiotem ustaleń planu są tereny:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem – MN;
- 2) zabudowy mieszkalno - usługowej 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 oznaczone 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) dróg publicznych zbiorczych, oznaczone symbolem – KDZ;
- 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 lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 6) obszar wpisany do rejestru zabytków (parki zamkowe);
- 7) obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 8) obszar ujęty w ewidencji zabytków jako dawne miasto Lubniewice;
- 9) pomnik przyrody;
- 10) korytarze techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 11) symbole oznaczające przeznaczenie poszczególnych terenów.

5. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą położenie lica ściany frontowej budynków i wiat, linia ta nie dotyczy gzymsów, ocieplenia, wykuszy, balkonów, okapów, pilastrów, schodów i ramp, przy czym w odniesieniu do budynków gospodarczych i wiat należy ją traktować jako nieprzekraczalną;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – jeżeli ustalenia szczególne nie stanowią inaczej należy przez to rozumieć linię określającą obszar dopuszczalnego położenia budynków i wiat, linia ta nie dotyczy gzymsów, ocieplenia, wykuszy, balkonów, okapów, pilastrów, schodów i ramp;
- 3) geometrii dachów głównych- należy przez to rozumieć: kąt nachylenia połaci dachowych, wysokość usytuowania kalenicy i kierunek kalenicy;
- 4) usługach rzemiosła artystycznego – należy przez to rozumieć zakłady wytwarzające przedmioty użytkowe i dekoracyjne o charakterze artystycznym;
- 5) hotelu, pensjonacie, schronisku, kempingu, polu biwakowym – należy przez to rozumieć odpowiednio hotel, pensjonat, schronisko, kemping, pole biwakowe w rozumieniu przepisów o usługach turystycznych;
- 6) domkach turystycznych – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do stałego lub okresowego przebywania ludzi, nie będące zabudową mieszkalną chyba że ustalenia szczegółowe określą inaczej, służące, 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;

7) zespole domków turystycznych – należy przez to rozumieć więcej niż 3 domki turystyczne jednego typu zgrupowane względem siebie na terenie;

8) domkach turystycznych jednego typu – należy przez to rozumieć domki o jednakowej formie zabudowy (szeregowy, bliźniacze czy wolnostojące), jednakowej wysokości kalenicy w stosunku do poziomu parteru, jednakowej formie dachu, jednakowym nachyleniu połaci dachowych oraz jednakowym pokryciu i kolorystyce dachu.

§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 odrębnymi oraz zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunkach planu, przy czym dla wiat, zabudowy garażowej, zabudowy gospodarczej lub kolejnego budynku na działce obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną.

2. W przypadku gdy obowiązująca lub nieprzekraczalna linia zabudowy przecina istniejącą zabudowę należy przez to rozumieć, że dopuszcza się utrzymanie zabudowy wykraczającej poza linię bez prawa rozbudowy poza linią zabudowy, z prawem do nadbudowy i przebudowy w granicach swojego obrysu do parametrów ustalonych dla nowej zabudowy w ustaleniach szczegółowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

3. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, z zastrzeżeniem ust. 2, rozbudowa, przebudowa, nadbudowa obiektów istniejących jest dopuszczona, pod warunkiem zachowania ustaleń dla nowej zabudowy z zastrzeżeniem §4 ust. 3 pkt 3.

4. Dopuszcza się inne niż ustalone dla dachów głównych nachylenie połaci dachowych nad lukarnami i wejściem do budynku, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

5. Na terenach UT, U/UT i US:

1) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących budynków garażowych, technicznych, gospodarczych i sanitarnych chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

2) graniczących z terenami WS dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, w tym pomostów, stanic i slipów;

3) dopuszcza się lokalizację wiat dla rekreacji o wysokości do 5 m krytych gontem bitumicznym w odcieniach czerwieni lub brązu, lub gontem drewnianym, słomą lub trzcina;

4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;

5) dopuszcza się lokalizację parkingów dla samochodów osobowych;

6) dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń i obiektów sportowych;

6. Na terenach MN, MN/U dopuszcza się lokalizację wiat i altan o wysokości do 3,5 m, krytych gontem bitumicznym w odcieniach czerwieni lub brązu, lub gontem drewnianym.

7. Wskaźniki określone w stosunku do działki w granicach jednostkowego terenu, dopuszcza się stosować w odniesieniu do kilku działek w obrębie jednej nieruchomości w granicach danego terenu.

§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-Sulęcińskie” - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

2. Na terenie 13UT (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. 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 na terenach oznaczonych 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.

4. W zakresie ogrodzeń:

1) ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych i żelbetowych;

2) od strony dróg publicznych, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, z zastrzeżeniem pkt 3:

- a) dopuszcza się pełne ogrodzenie do wysokości 0,5 m od poziomu terenu,
- b) ustala się wysokość ogrodzeń do 1,2 m nad poziom terenu.

3) na terenach 1MN, 2MN, 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U od strony drogi 1KDZ i drogi wojewódzkiej dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie:

- a) z materiałów: podmurówka o wysokości do 0,5 m, słupki murowane i otynkowane, elementy kute jako wypełnienie pomiędzy słupkami,
- b) o wysokości maksymalnej do 1,2 m;

4) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,2 wraz z zielenią pnącą lub żywopłotem;

5) w strefie 1,5 m od linii brzegowej wód publicznych, obowiązują przepisy odrębne.

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

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

2. W 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. W załączniku nr 1A wskazuje się obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, które obejmuje się ochroną i ustala się obowiązek zachowania geometrii dachów głównych.

4. Zgodnie z oznaczonym w załączniku nr 1A w obszarze ujętym w ewidencji zabytków:

1) ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy 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) ustala się zakaz stosowania ostrych, niestonowanych kolorów na elewacjach budynków;

3) ustala się zakaz lokalizacji kiosków handlowych;

4) ustala się zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, poza wiatami przystankowymi dla komunikacji zbiorowej oraz z wyjątkiem pojedynczych szyldów;

5) ustala się 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 w załączniku nr 1A symbolem: 1US, 1UK/KS i 4KX.

2. Na obszarach przestrzeni publicznej ustala się zakaz z wyłączeniem terenu 1UK/KS, lokalizacji tablic i urządzeń 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 szczegółowe na 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: EL, E, K, UK/KS i KS.

3. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w działkach budowlanych.

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 w załączniku nr 1A symbolem 19UT dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników, do czasu budowy sieci kanalizacyjnej;

3) ustala się zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

6. W zakresie odprowadzania wód deszczowych:

1) ustala się odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych z powierzchni czystych, nie narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi jak dachy budynków, powierzchniowo do ziemi, do gruntu lub zbiorników wodnych;

2) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi do ziemi lub zbiorników wodnych, jeżeli nie przekroczą dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych, a w przypadku przekroczenia wyłącznie po ich oczyszczeniu;

3) dopuszcza się odprowadzania wód deszczowych i roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi do kanalizacji deszczowej.

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 z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem urządzeń do pozyskania energii z siły wiatru.

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

1) indywidualne - z własnych źródeł z wykorzystaniem wysokowydajnych urządzeń z

zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej, gazu lub innych ekologicznych źródeł, w tym drewna lub

2) w oparciu o zbiorczy system ogrzewania.

10. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsca do czasowego gromadzenia odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Dopuszcza się wydzielenie działek geodezyjnych o mniejszej powierzchni niż określono w ustaleniach szczegółowych w celu wydzielenia infrastruktury technicznej, dojazdów lub dojazdów.

§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 budynek mieszkalny;

2) na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług handlu lub gastronomii;

3) na każde 4 miejsca noclegowe w budynkach usług turystycznych innych niż domki turystyczne;

4) na każdy 1 domek turystyczny lub budynek rekreacji indywidualnej;

5) na każde 60 m² pola biwakowego

6) 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 15 stanowisk postojowych, należy izolować wizualnie pasem zieleni wysokiej i średniowysokiej.

4. Na parkingach przewidzianych na więcej niż 6 stanowisk postojowych – przewidzieć stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§9. Plan obejmuje w części grunty leśne:

1) przeznaczone na cele nierolnicze i nieleśne, które uzyskały zgodę Ministra Ochrony Środowiska i Zasobów Naturalnych i Leśnictwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne: dnia 02.06.1995 r. znak: ZS-B-2120/87/95,

2) przeznaczone na cele nierolnicze i nieleśne, które uzyskały zgodę Ministra Ochrony Środowiska i Zasobów Naturalnych i Leśnictwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne: dnia 04.08.2004 r. znak: ZS-S-2120/1587/2005,

3) w obrębie Rogi, Lubniewice i Jarnatów o łącznej powierzchni 17,0341 ha, które przeznacza się w niniejszym planie na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z decyzją Ministra Środowiska znak: ZS.2210.16.2015.SS z dnia 24 lutego 2015 r.

Rozdział II

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

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

1. Ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

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

3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0,1 do 0,5;

4) dla nowej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej:

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

- na działkach o szerokości 15-22 m, lokalizacji zabudowy przy jednej z granic z działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 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 – maksymalnie 2 kondygnacje naziemne,

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

d) ustala się pokrycie dachów: dachówką lub materiałem dachówko podobnym w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym,

e) ustala się kierunek kalenic dachów głównych: równoległy do obowiązującej linii zabudowy, a w przypadku braku obowiązującej linii zabudowy prostopadły do najdłuższej granicy działki;

5) dla nowych budynków gospodarczych:

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

b) ustala się dachy:

- jednospadowe dla budynków lokalizowanych przy granicy i jednocześnie wzdłuż granicy działki o kącie nachylenia połaci dachowej od 30 do 45 stopni,
- dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni,

c) ustala się kierunek kalenic dachów głównych: równoległy lub prostopadły do kalenic zabudowy mieszkalnej lub granicy przy której jest lokalizowany,

d) ustala się pokrycie dachu: dachówką lub materiałem dachówko podobnym w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym,

e) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z działką budowlaną.

3. Ustala się dojazd do działek z dróg: 1KDZ lub 1KDD.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo- wydzielonych działek budowlanych:

1) na terenie 1MN: 0,05 ha,

2) na terenie 2MN: 0,08 ha;

5. 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 szerokości działki nie mniejszej niż 12 m od strony 1KDZ lub 1KDD;

3) ustala się obowiązek poprowadzenia linii podziału na działki:

a) na 1MN równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczenia z terenem 1KDZ;

b) na 2MN równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczenia z terenem 1KDZ 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: 30% powierzchni działki;

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

3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0,1 do 0,5;

4) dla zabudowy mieszkalnej:

- a) ustala się formę zabudowy: wolnostojąca,
- b) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - na terenie 7MN: 7 m - 1 kondygnacja naziemna,
 - na terenach 3MN, 4MN, 5MN, 6MN: 9 m - maksymalnie 2 kondygnacje naziemne,
- c) ustala się formę dachu głównego:
 - na terenie 7MN: wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 35 stopni,
 - na terenach 3MN, 4MN, 5MN, 6MN: wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 do 40 stopni,
- d) ustala się pokrycie dachów: dachówka lub materiał dachówko-podobny w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym,
- e) ustala się kierunek kalenic dachów głównych: równoległy lub prostopadły do obowiązującej linii zabudowy, a w przypadku braku obowiązującej linii zabudowy na działce - równoległy lub prostopadły do najdłuższej granicy działki;

5) dla wolnostojących budynków gospodarczych:

- a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 6 m - 1 kondygnacja naziemna,
- b) ustala się formę dachu:
 - jednospadowy dla budynków lokalizowanych przy granicy i jednocześnie wzdłuż granicy działki o kącie nachylenia połaci dachowej od 30 do 45 stopni, lub
 - wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 35 stopni,
- c) ustala się kierunek kalenic dachów głównych: równoległy lub prostopadły do kalenicy zabudowy mieszkalnej,
- d) ustala się pokrycie dachu: dachówka lub materiał dachówko-podobny w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym,
- e) dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy działki budowlanej.

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 minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) na terenach 4MN, 3MN i 5MN: 0,05 ha,
- 2) na terenie 6MN i 7MN: 0,10 ha;

5. 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 6MN i 7MN: 0,10 ha;

2) ustala się kierunek prowadzenia granic podziału na działki, zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu: generalnie równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczenia terenu;

3) 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. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkalno-usługowa;

2) usługi nieuciążliwe dopuszcza się na części lub całości terenu w formie usług: turystycznych, handlu, gastronomii lub usług rzemiosła artystycznego;

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki;

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

3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0,1 do 0,5;

4) ustala się na terenie 2MN/U, zakaz lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 15 m od linii rozgraniczenia terenu 1WS z terenem 4KX;

5) dla nowej zabudowy mieszkalnej lub usługowej:

a) ustala się formę zabudowy: wolnostojąca,

b) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działek lub przy jednej z granic działki, na działkach o szerokości mniejszej niż 22 m,

c) ustala się maksymalną wysokość budynków: 8 m – maksymalnie 2 kondygnacje naziemne,

d) ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy lub naczółkowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 40 do 45 stopni,

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

f) ustala się kierunek kalenic dachów głównych: równoległy do obowiązującej albo nieprzekraczalnej linii zabudowy;

6) dla nowych budynków gospodarczych:

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

b) ustala się formę dachu:

– jednospadowe dla budynków lokalizowanych przy granicy i jednocześnie wzdłuż granicy działki o kącie nachylenia połaci dachowej od 30 do 45 stopni,

– dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni,

c) ustala się kierunek kalenic dachów głównych: równoległy lub prostopadły do kalenicy zabudowy mieszkalnej lub granicy przy której jest lokalizowany,

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

e) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki budowlanej.

3. Ustala się dojazd do terenów z dróg: 1KDZ lub 3KDD.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 0,03

ha.

§13. Dla terenów **3MN/U**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkalno-usługowa;

2) usługi nieuciążliwe dopuszcza się na części lub całości terenu w formie usług: turystycznych, handlu, gastronomii lub usług rzemiosła artystycznego.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki;

2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 0% powierzchni działki;

3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0,2 do 1,0;

4) dla nowej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej albo usługowej:

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

– na działkach o szerokości 15-22 m, lokalizacji zabudowy przy jednej z granic działki lub w odległości nie mniejszej niż 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 – maksymalnie 2 kondygnacje naziemne,
 - c) ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy lub naczółkowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 40 do 45 stopni,
 - d) ustala się pokrycie dachów: dachówka w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym,
 - e) ustala się kierunek kalenic dachów głównych: równoległy do obowiązującej linii zabudowy;
- 5) dla nowej zabudowy gospodarczej:
- a) ustala się lokalizację zabudowy przy granicy działek,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budynków: 6 m – 1 kondygnacja naziemna,
 - c) ustala się formę dachów głównych: jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 40 stopni,
 - d) ustala się pokrycie dachów: dachówka w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym,
 - e) ustala się kierunek kalenic dachów głównych: równoległy do granicy przy której jest lokalizowany budynek,
 - f) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z działką budowlaną.
- 3. Ustala się dojazd do działek z drogi 1KDZ.
 - 4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 0,02

ha.

5. Ustala się zasady scalania i podziału na działki:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki: 0,02 ha;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia szerokości działki nie mniejszej niż 12 m od strony drogi 1KDZ lub drogi wojewódzkiej położonej poza granicą opracowania planu;
- 3) ustala się obowiązek prowadzenia linii podziału na działki prostopadle do linii rozgraniczenia z terenem 1KDZ lub drogi wojewódzkiej położonej poza granicą opracowania planu.

§14. Dla terenu **1UT**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: usługi turystyczne;
- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej;
- 3) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy inwentarskiej dla usług sportu i rekreacji;
- 4) dopuszcza się na terenie lokalizację zabudowy zagrodowej lub mini zoo, związanej z turystyką, sportem i rekreacją.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki;
- 3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0,05 do 0,6;
- 4) w zakresie istniejącej zabudowy usługowej i inwentarskiej dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę zabudowy według zasad określonych dla nowej zabudowy;
- 5) w zakresie istniejącej zabudowy mieszkalnej dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę zabudowy według zasad:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 9 m - maksymalnie 2 kondygnacje naziemne,
 - b) ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni,
 - c) ustala się pokrycie dachów: dachówka lub materiał dachówko-podobny, w tym gont

bitumiczny, w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym, zielonym lub brązowym, gont drewniany lub konstrukcja przeszklona;

- 6) na terenie dopuszcza się lokalizację:
 - a) pensjonatu albo schroniska,
 - b) zespołu domków turystycznych,
 - c) budynków inwentarskich i związanych z nimi budynków gospodarczych,
- 7) dla nowej zabudowy - pensjonatu albo schroniska:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 12 m - maksymalnie 3 kondygnacje naziemne,
 - b) ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni,
- 8) dla nowej zabudowy - 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 - maksymalnie 2 kondygnacje naziemne,
 - c) ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 do 50 stopni,
 - d) w zespole domków turystycznych ustala się jednakowy kierunek głównych kalenic dachów;
- 9) dla nowej zabudowy - budynków inwentarskich lub gospodarczych:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 9 m – maksymalnie 2 kondygnacje naziemne,
 - b) ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35-45 stopni,
- 10) ustala się dla nowej zabudowy pokrycie dachów: dachówka lub materiał dachówko-podobny, w tym gont bitumiczny, w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym, zielonym lub brązowym, gont drewniany lub konstrukcja przeszklona.

3. W zakresie komunikacji:

- 1) ustala się dojazd do działek z drogi 2KDD;
 - 2) ustala się obowiązek zapewnienia na minimum 4 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 0,5 ha.

§15. Dla terenu **ZUT**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: usługi turystyczne;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie części lub całości terenu: usługi zdrowia.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki;
- 3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0,05 do 0,6;
- 4) dopuszcza się lokalizację:
 - a) pensjonatu lub zespołu pensjonatów albo hotelu lub zespołu hoteli,
 - b) budynków usług zdrowia,
 - c) wolnostojących budynków gastronomicznych,
 - d) maksymalnie jednego zespołu domków turystycznych na każde 0,5 ha terenu,

- e) hali sportowej lub basenu,
 - f) budynków sanitarnych w tym sauna,
 - g) pola kempingowego,
 - h) pola biwakowego,
- 5) dla nowej zabudowy - hotelu albo pensjonatu, budynków usług zdrowia:
- a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 13 m - maksymalnie 3 kondygnacje naziemne,
 - b) ustala się formę dachu głównego: wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni,
 - c) ustala się kierunek kalenic dachów głównych: równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczenia z terenem 1KDL lub 10KX lub granicy z drogą wojewódzką,
- 6) dla nowej zabudowy - wolnostojących budynków gastronomicznych, hali sportowej lub basenu ustala się:
- a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 12 m - maksymalnie 2 kondygnacje naziemne,
 - b) ustala się formę dachu głównego: wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni,
 - c) ustala się kierunek kalenic dachów głównych: równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczenia z terenem 1KDL lub 10KX lub granicy z drogą wojewódzką,
- 7) dla nowej zabudowy - domków turystycznych:
- a) 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 4 m,
 - c) ustala się maksymalną wysokość budynków: 7 m - maksymalnie 2 kondygnacje naziemne,
 - d) ustala się formę dachu głównego: wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni,
 - e) ustala się jednakowy kierunek kalenic dachów głównych dla każdego jednego zespołu domków;
- 8) dla nowej zabudowy - wolnostojących budynków sanitarnych:
- a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 7 m – 1 kondygnacja naziemna,
 - b) ustala się formę dachu głównego: wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 45 stopni,
- 9) ustala się dla nowej zabudowy pokrycie dachu: dachówka lub materiał dachówko-podobny, w tym gont bitumiczny w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym albo brązowym lub konstrukcja przeszklona;
- 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. Ustala się dojazd do działek z drogi 1KDL.
 - 4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1 ha.

§16. Dla terenu **3UT**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

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

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki;

- 3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0,1 do 0,6;
- 4) dopuszcza się lokalizację:
 - a) pensjonatów albo hoteli,
 - b) budynków usług zdrowia;
- 5) dla nowej zabudowy – hotelu, pensjonatu albo budynków usług zdrowia:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 13 m - maksymalnie 3 kondygnacje naziemne,
 - b) ustala się formę dachu głównego: wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 do 48 stopni,
 - c) ustala się pokrycie dachu: dachówka karpiówka w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym lub konstrukcja przeszklona,
 - d) ustala się kierunek kalenic dachów głównych: równoległy lub prostopadły do najdłuższego odcinka linii rozgraniczenia z terenem 3KDD.
 3. Ustala się dojazd do działek z drogi 1KDL lub 3KDD.
 4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 0,5 ha.

§17. Dla terenu **4UT**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: usługi turystyczne w formie hotelu lub pensjonatu
- 2) dopuszcza się przeznaczenie części lub całości terenu: usługi gastronomii.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20% powierzchni działki;
- 3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0,1 do 0,6;
- 4) dla nowej zabudowy:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 13 m - maksymalnie 3 kondygnacje naziemne,
 - b) ustala się formę dachu głównego: wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 43 do 48 stopni,
 - c) ustala się pokrycie dachu: dachówka karpiówka w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym lub konstrukcja przeszklona,
 - d) ustala się kierunek kalenic dachów głównych równoległy lub prostopadły do najdłuższego odcinka linii rozgraniczenia z terenem 3KDD.
 3. Ustala się dojazd do działek - z drogi: 1KDZ lub 3KDD.
 4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 0,08 ha.

§18. Dla terenu **5UT**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenia 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: 30% powierzchni działki;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki;
- 3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0,1 do 0,6;

4) dopuszcza się rozbudowę budynku ujętego w ewidencji zabytków: w zakresie wejść i zadaszeń;

5) dopuszcza się nadbudowę budynku ujętego w ewidencji zabytków pod warunkiem:

- a) zachowania geometrii głównego dachu,
- b) zachowania rodzaju i kolorystyki pokrycia dachu;

5) dla nowej zabudowy:

- a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 13 m - maksymalnie 3 kondygnacje naziemne,
- b) ustala się formę dachu głównego: wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 43 do 48 stopni,
- c) ustala się pokrycie dachu: dachówka karpiówka w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym, lub konstrukcja przeszklona;
- d) ustala się kierunek kalenic dachu głównego równoległy do najdłuższego odcinka linii rozgraniczenia z terenem 3KDD lub nieprzekraczalnej linii zabudowy.

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

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 0,20 ha.

§19. Dla terenu **6UT**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenia terenu: usługi turystyczne w formie hotelu lub pensjonatu;

2) dopuszcza się przeznaczenie części lub całości terenu na usługi oświaty i kultury.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki;

3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0,1 do 0,6;

4) dopuszcza się rozbudowę budynku ujętego w ewidencji zabytków: w zakresie wejść i zadaszeń,

5) dopuszcza się nadbudowę budynku ujętego w ewidencji zabytków pod warunkiem:

- a) zachowania geometrii głównego dachu,
- b) zachowania rodzaju i kolorystyki pokrycia dachu;

6) w zakresie nowej zabudowy:

- a) ustala się formę usług turystycznych: hotel albo pensjonat - zabudowa wolnostojąca,
- b) ustala się maksymalną wysokość budynków: 10 m - maksymalnie 2 kondygnacje naziemne,

c) ustala się formę dachu: wielospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 43 do 48 stopni,

d) ustala się pokrycie dachu: dachówka karpiówka w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym lub konstrukcja przeszklona;

e) ustala się kierunek kalenic dachów głównych: równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczenia z drogą 3KDD,

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

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 0,12 ha.

§20. Dla terenu **7UT**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie terenu: usługi turystyczne;

2) dopuszcza się lokalizację budynków inwentarskich dla usług sportu i rekreacji;

3) dopuszcza się funkcję mieszkalną jednorodziną w części lub całości terenu;

4) dopuszcza się przeznaczenie części lub całości terenu na usługi zamieszkania zbiorowego.

2. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki;

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

3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0,1 do 0,4;

4) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy wpisanej do rejestru zabytków oraz ujętej w ewidencji zabytków, pod warunkiem: zachowania wysokości budynku jako maksymalnego wymiaru oraz zachowania geometrii dachów głównych;

5) w zakresie nowej zabudowy:

a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 13 m - maksymalnie 3 kondygnacje naziemne;

b) ustala się formę dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 do 48 stopni;

c) dopuszcza się stosowanie w elewacji konstrukcji przeszklonych lub okien bez tradycyjnych podziałów szprosami.

6) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń o wysokości do 5 m przy czym: w formie pełnej murowanej do wysokości 1,5 m, warunek nie dotyczy bram i partii wejściowych.

3. W zakresie komunikacji:

1) ustala się dojazd do działek z drogi wojewódzkiej;

2) ustala się obowiązek zapewnienia minimum 10 miejsc postojowych w tym miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§21. Dla terenu **8UT**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie terenu: usługi turystyczne;

2) dopuszcza się przeznaczenie części lub całości terenu: usługi zdrowia;

5) dopuszcza się lokalizację budynków inwentarskich dla usług sportu i rekreacji;

3) dopuszcza się funkcję mieszkalną jednorodziną na części lub całości terenu,

4) dopuszcza się przeznaczenie części lub całości terenu: usługi zamieszkania zbiorowego.

2. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki;

2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 60% powierzchni działki;

3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0,1 do 0,4;

4) dopuszcza się lokalizację zejścia z tarasu poprzez teren 4KX (na poziomie tarasu) w stronę terenu 1WS;

5) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętej w ewidencji zabytków, pod warunkiem zachowania wysokości budynku jako maksymalnego wymiaru oraz zachowania geometrii dachów głównych.

3. W zakresie nowej zabudowy:

1) na terenie dopuszcza się lokalizację:

a) budynków gospodarczych i inwentarskich dla usług sportu i rekreacji,

b) budynku basenu lub innego dla obsługi turystów;

2) dla nowej zabudowy:

a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 13 m – maksymalnie 3 kondygnacje naziemne,

b) ustala się formę dachu głównego: wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych

- od 35 do 60 stopni,
- c) ustala się kierunek kalenic dachów głównych:
- prostopadły lub równoległy do kalenic dachu obiektu wpisanego do rejestru zabytków, lub
 - prostopadły lub równoległy do linii rozgraniczenia z terenem 3KDD,
- d) dopuszcza się stosowanie w elewacji konstrukcji przeszklonych lub okien bez tradycyjnych podziałów szprosami;
- 3) ustala się pokrycie dachu: dachówka karpiówka, w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym lub konstrukcja przeszklona;
- 4) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń o wysokości do 5 m przy czym: w formie pełnej murowanej do wysokości 1,5 m, warunek nie dotyczy bram i partii wejściowych.
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 miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§22. Dla terenu **9UT**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu: usługi turystyczne;
2. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki;
- 3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0,1 do 0,7;
- 4) dla nowej zabudowy:
- a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 9 m - maksymalnie 2 kondygnacje naziemne,
 - b) ustala się geometrię dachu głównego: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 45 stopni,
 - c) ustala się kierunek kalenic dachów głównych: równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczenia z terenem 10 UT lub 8UT,
 - d) ustala się lokalizację w dachu lukarn krytych dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci 40 stopni zlokalizowanych centralnie nad lokalem, o szerokości $\frac{1}{2}$ długości dachu nad tym lokalem i wysokości lukarny równej $\frac{2}{3}$ wysokości dachu liczonej od podstawy dachu do kalenicy,
 - e) ustala się pokrycie dachu: dachówka karpiówka w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym.
3. W zakresie komunikacji:
- 1) ustala się dojazd do działek z drogi 5KDD;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu minimum 1 miejsca postojowego na każdy 1 lokal użytkowy oraz miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się zapewnienie miejsc postojowych, o których mowa w pkt 2 na terenie 1KS.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 0,1 ha.

§23. Dla terenu **10UT**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:
- 1) ustala się przeznaczenie terenu: usługi turystyczne;
- 2) dopuszcza się lokalizację na części lub całości działki: usług handlu lub gastronomii na

działce o powierzchni powyżej 0,15 ha z dostępem do drogi 5KDD;

3) dopuszcza się lokalizację na części lub całości działki funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

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

3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0,1 do 0,7;

4) w zakresie nowej zabudowy:

a) ustala się formę zabudowy: wolnostojąca,

b) ustala się maksymalną wysokość budynków: 8 m - maksymalnie 2 kondygnacje naziemne,

c) ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 40 do 45 stopni, z dopuszczeniem w dachu okien połaciowych lub lukarn z dachem pulpitowym maksymalnie na 1/3 długości dachu,

d) ustala się kierunek kalenic dachów budynku: prostopadle lub równoległe do linii rozgraniczenia z terenem 9UT,

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

f) ustala się obowiązki 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;

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 0,03 ha.

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

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie terenu: usługi turystyczne;

2) dopuszcza się lokalizację: usług sportu i rekreacji;

3) dopuszcza się lokalizację na każdym terenie jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie usługowej lub w domku turystycznym dostosowanym do funkcji mieszkaniowej.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki;

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

3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0,05 do 0,4;

4) dopuszcza się lokalizację:

a) pensjonatów albo hoteli,

b) maksymalnie jednego zespołu domków turystycznych na każde 0,5 ha terenu,

c) wolnostojących budynków gastronomicznych, rozrywkowych,

d) wolnostojących budynków sportowych (w tym basen) dla obsługi turystów,

5) dla nowej zabudowy - hotelu albo pensjonatu:

a) ustala się formę zabudowy: wolnostojąca,

b) ustala się maksymalną wysokość budynków: 10 m - maksymalnie 2 kondygnacje naziemne,

c) ustala się formę dachu głównego: wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni;

6) dla nowej zabudowy - 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 - maksymalnie 2 kondygnacje naziemne,
 - c) ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 10 do 50 stopni,
 - d) ustala się jednakowy kierunek kalenic dachów głównych dla każdego jednego zespołu domków turystycznych;
- 7) dla nowej zabudowy - 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 połaci dachowych od 10 do 45 stopni;
- 8) dla nowej zabudowy - budynku sportowego (w tym basenu): ustala się maksymalną wysokość budynku: 9 m,
- 9) ustala się dla nowej zabudowy pokrycie dachu: dachówka lub materiał dachówko-podobny, w tym gont bitumiczny w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym albo brązowym lub konstrukcja przeszklona;

3. Ustala się dojazd:

- 1) do terenu 11UT i 13UT z drogi 5KDD;
- 2) do terenu 12UT z drogi 4KDD, 5KDD lub 2KDL;
- 3) do terenu 14UT z drogi 4KDD lub 5KDD;
- 4) do terenu 15UT z drogi 4KDD lub 2KDL;
- 5) do terenu 16UT z drogi 2KDL.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) na terenie 15UT nie mniejsze niż 1,0 ha,
- 2) na terenie: 12UT, 13UT i 14UT nie mniejsze niż 0,5 ha,
- 3) na terenie: 11UT i 16UT nie mniejsze niż 1,0 ha,

§25. Dla terenu **17UT**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

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

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki;
- 3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0,05 do 0,4;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 15 m od linii rozgraniczenia z terenem 1WS z wyjątkiem:
 - a) magazynu sprzętu wodnego,
 - b) budynku dla usług gastronomii,
 - c) budynku sauny;
- 5) dopuszcza się utrzymanie budynków usytuowanych poza nieprzekraczalną linią zabudowy bez prawa rozbudowy i nadbudowy;
- 6) dopuszcza się lokalizację:
 - a) pensjonatu albo hotelu,
 - b) maksymalnie jednego zespołu domków turystycznych na każde 0,5 ha terenu,

- c) wolnostojących budynków gastronomicznych lub rozrywkowych,
 - d) hali sportowej lub basenu,
 - e) maksymalnie jednego magazynu sprzętu wodnego,
 - f) budynku sanitarnego w tym sauny;
- 7) dla nowej zabudowy - hotelu albo pensjonatu, usług gastronomicznych lub rozrywkowych:
- a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 12 m - maksymalnie 3 kondygnacje naziemne w tym trzecia kondygnacja w dachu lub jako taras,
 - b) ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni,
- 8) dla nowej zabudowy - 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 - maksymalnie 2 kondygnacje naziemne,
 - c) ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 10 do 50 stopni,
 - d) ustala się jednakowy kierunek kalenic dachów głównych dla każdego jednego zespołu domków turystycznych;
- 9) dla nowej zabudowy - wolnostojących budynków sanitarnych:
- a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 7 m – 1 kondygnacja naziemna,
 - b) ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 10 do 45 stopni;
- 10) dla nowej zabudowy - magazynów sprzętu wodnego:
- a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 8 m – maksymalnie 2 kondygnacje naziemne,
 - b) ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 10 do 45 stopni lub w formie tarasu widokowego;
- 11) dla nowej zabudowy - budynku sportowego w tym basenu: ustala się maksymalną wysokość budynku: 9 m,
- 12) ustala się dla nowej zabudowy pokrycie dachu: dachówka lub materiał dachówko-podobny, w tym gont bitumiczny w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym albo brązowym lub konstrukcja przeszklona.

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 jednego stanowiska przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 3) dopuszcza się zapewnienie pozostałych niezbędnych miejsc postojowych na terenie 1KS.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 0,05 ha.

§26. Dla terenu **18UT**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: usługi turystyczne;
- 2) dopuszcza się lokalizację: usług gastronomii.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki;
- 3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0,05 do 0,4;

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

5) dopuszcza się lokalizację:

- a) pensjonatu albo hotelu,
- b) wolnostojących budynków gastronomicznych lub rozrywkowych,
- c) budynku sanitarnego,

6) dla nowej zabudowy:

- a) ustala się maksymalną wysokość budynku: 12 m - maksymalnie 3 kondygnacje naziemne,
- b) ustala się formę głównego dachu budynku: wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni,
- c) ustala się pokrycie dachu: dachówka lub materiał dachówko-podobny, w tym gont bitumiczny, w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym albo brązowym, lub konstrukcja przeszklona.

3. W zakresie komunikacji:

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

2) ustala się obowiązek zapewnienia w liniach rozgraniczenia terenu minimum 6 miejsc postojowych, w tym jednego stanowiska przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

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

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 0,5 ha.

§27. Dla terenu **19UT**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie terenu: usługi turystyczne;

2) dopuszcza się lokalizację: usług sportu i rekreacji;

3) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie usługowej lub w domku turystycznym dostosowanym do funkcji mieszkaniowej.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki;

2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 60% powierzchni działki;

3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0,01 do 0,4;

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

- a) magazynu sprzętu wodnego,
- b) budynku dla usług gastronomii,
- c) budynku sauny;

5) dopuszcza się lokalizację:

- a) pensjonatu lub zespołu pensjonatów albo hotelu lub zespołu hoteli,
- b) maksymalnie jednego zespołu domków turystycznych na każde 0,5 ha terenu,
- c) budynków gastronomicznych lub rozrywkowych,
- d) magazynów sprzętu wodnego,
- e) maksymalnie dwóch hal sportowych w tym basenu,
- f) budynków sanitarnych w tym sauna,
- g) budynków technicznych niezbędnych do obsługi;
- h) pola kempingowego,
- i) pola biwakowego,

6) dla nowej zabudowy - hotelu albo pensjonatu

- a) ustala się formę zabudowy: wolnostojąca,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budynków: 12 m - maksymalnie 3 kondygnacje naziemne,
 - c) ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy lub dwuspadowy wielopołaciowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni,
- 7) dla nowej zabudowy - domków turystycznych:
- a) ustala się formę zabudowy: wolnostojąca lub szeregowa, jednolita w obrębie jednej działki, przy czym długość jednego szeregu zabudowy nie może przekraczać 35 metrów,
 - b) w zabudowie wolnostojącej ustala się minimalną odległość między domkami 4 m,
 - c) ustala się maksymalną wysokość budynków: 7 m - maksymalnie 2 kondygnacje naziemne,
 - d) ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 10 do 50 stopni,
 - e) ustala się jednakowy kierunek kalenic dachów głównych dla każdego jednego zespołu domków turystycznych;
- 8) dla nowej zabudowy - budynków magazynów sprzętu wodnego oraz budynków gastronomicznych lub rozrywki:
- a) ustala się maksymalną wysokość budynku: 8 m – maksymalnie 2 kondygnacje naziemne,
 - b) ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 10 do 45 stopni lub w formie tarasu widokowego;
- 13) dla nowej zabudowy - budynku sportowego w tym basenu oraz budynków technicznych: ustala się maksymalną wysokość budynku: 9 m,
- 14) dla nowej zabudowy - wolnostojących budynków sanitarnych i technicznych:
- a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 7 m – 1 kondygnacja naziemna,
 - b) ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 10 do 45 stopni;
- 15) 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%;
- 16) ustala się pokrycie dachów budynków: dachówka lub materiał dachówko-podobny, w tym gont bitumiczny w jednolitym stonowanym kolorze brązowym lub czerwonym, lub konstrukcja przeszklona, z zastrzeżeniem pkt 4.
- 3. Ustala się dojazd do działek z drogi 7KDD.
 - 4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 0,5 ha.

§28. Dla terenu **1U/UT**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu na usługi: handlu, gastronomii lub usługi rzemiosła artystycznego;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług turystycznych w formie domków turystycznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie usługowej.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 40% powierzchni działki;
- 3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0,01 do 0,4;

4) na terenie ustala się lokalizację budynku usługowego lub usługowo – mieszkalnego w strefie 40 m od linii rozgraniczającej terenem 1KDZ w zakresie usług handlu, gastronomii lub usług rzemiosła artystycznego:

- a) ustala się formę zabudowy: wolnostojąca,
- b) ustala się maksymalną wysokość budynku: 9 m - maksymalnie 2 kondygnacje naziemne,
- c) ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 40 do 45 stopni,
- d) ustala się pokrycie dachu głównego: dachówka w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym albo brązowym, lub konstrukcja przeszklona,
- e) dopuszcza się dach w formie tarasu na całości lub części obiektu,
- f) ustala się kierunek kalenicy dachu głównego oraz kierunek jednej z elewacji: równoległy do linii rozgraniczającej z terenem drogi 1KDZ;

5) dopuszcza się lokalizację usług turystycznych w formie zespołu domków turystycznych w odległości nie mniejszej niż 40 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KDZ:

- a) dopuszcza się na terenie maksymalnie jeden zespół domków turystycznych,
- b) ustala się formę zabudowy: wolnostojąca,
- c) ustala się minimalną odległość między domkami 4 m,
- d) ustala się maksymalną wysokość budynków: 7 m - maksymalnie 2 kondygnacje naziemne,
- e) ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 40 do 45 stopni,
- f) ustala się pokrycie dachów: gontem bitumicznym lub materiałem dachówko podobnym w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym albo brązowym,
- g) ustala się kierunek kalenic dachów głównych: równoległy do linii rozgraniczenia z terenem drogi 2KDD lub 1KDD.

3. Ustala się dojazd do działek z drogi 1KDD lub 2KDD.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 0,2 ha.

§29. Dla terenów **1US**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu na usługi sportu i rekreacji – plaża ogólnodostępna,
- 2) dopuszcza się lokalizację usług gastronomii.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki;
- 3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0 do 0,3;
- 4) w zakresie istniejącej zabudowy: dopuszcza się nadbudowę, przebudowę lub rozbudowę istniejących budynków na warunkach:
 - a) maksymalna wysokość budynku: 8 m – maksymalnie 2 kondygnacje naziemne,
 - b) dach w różnej formie, przy czym dopuszcza się drugą kondygnację w formie tarasu.
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, w tym pomostów, stanic i slipów;
- 6) dopuszcza się lokalizację budynków:
 - a) o funkcji usług gastronomii lub
 - b) innych niezbędnych dla obsługi turystów;
- 7) dla nowej zabudowy:
 - a) ustala się formę zabudowy: wolnostojąca,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budynków: 8 m - maksymalnie 2 kondygnacje

- naziemne, przy czym drugą kondygnację dopuszcza się w formie tarasu.
3. W zakresie komunikacji, ustala się dojazd z drogi publicznej 4KDD.

§30. Dla terenu 1UK/KS:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: usługi kultury i rozrywki (amfiteatr);
- 2) dopuszcza się lokalizację usług handlu i gastronomii;
- 3) dopuszcza się lokalizację parkingu jedno lub dwu-poziomowego.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działki;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20% powierzchni działki;
- 5) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0 do 1,6;
- 3) ustala się maksymalną wysokość budynku lub budowli: 15 m - maksymalnie 2 kondygnacje naziemne.

3. Ustala się dojazd do działek z drogi 2KDL.

§31. Dla terenów 1KS:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: usługi komunikacji - parkingu jedno lub dwu-poziomowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację na maksymalnie 5% powierzchni terenu: usługi handlu lub gastronomii.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działki;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20% powierzchni działki;
- 6) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy wliczając budowlę parkingu w odniesieniu do powierzchni działki: od 0 do 1,6;
- 3) dopuszcza się lokalizację parkingu dwupoziomowego, z budynkiem usługowym wolnostojącym lub wbudowanym w kondygnację parkingu;
- 4) dopuszcza się na terenie lokalizację małej architektury;
- 5) dla wolnostojącego budynku usługowego:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynku usługowego: 7 m - 1 kondygnacja naziemna,
 - b) ustala się formę dachu głównego: wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 35 stopni,
 - c) ustala się pokrycie dachu budynku: dachówka lub materiał dachówko-podobny, w tym gont bitumiczny, w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym, brązowym lub zielonym lub gontem drewnianym.

3. Ustala się dojazd do działki z drogi 2KDL.

§32. Dla terenów: 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL i 6ZL:

1. Ustala się przeznaczenie terenu: 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;
- 6) do terenu 6ZL z drogi 1KDD lub 2KDD.

§33. Dla terenów **1EL, 2EL, 3EL**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna elektroenergetyczna - napowietrzne linie elektroenergetyczne.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 0% powierzchni działki;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 95% powierzchni działki;
- 1) ustala się utrzymanie istniejącej infrastruktury z dopuszczeniem jej przebudowy;
- 2) 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 terenów: 1EL i 2EL z drogi 2KDL;
- 2) ustala się dojazd do terenów: 3EL z drogi 7KDD.

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

1. Ustala się przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna elektroenergetyczna - stacje transformatorowe.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 90% powierzchni działki;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 0% powierzchni działki;
- 5) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0 do 0,9;
- 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 od granicy działki o wysokości do 6 m.

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.

§35. Dla terenu **1W**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna wodociągowa - ujęcie wody pitnej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki;
- 3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0 do 0,3;
- 4) ustala się dla nowej zabudowy:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy: 6 m - 1 kondygnacja naziemna,
 - b) formę dachu głównego: jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15 do 35 stopni,
 - c) pokrycie dachu budynku: materiał dachówko-podobny, w tym gont bitumiczny, w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym lub brązowym.
- 5) 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;
- 6) zakaz lokalizacji w liniach rozgraniczenia terenu elementów infrastruktury technicznej nie związanych z przeznaczeniem terenu;
3. Ustala się dojazd do terenu z drogi 1KDD.

§36. Dla terenów **1K i 2K**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna – 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 związaną 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 1US.

§37. Dla terenów **1KX, 2KX, 3KX, 4KX, 5KX, 6KX, 7KX, 8KX, 9KX i 10KX**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:
- 1) ustala się przeznaczenie terenu dla komunikacji pieszej na terenach: 1KX, 2KX, 3KX, 5KX, 6KX, 7KX, 8KX, 10KX;
 - 2) ustala się przeznaczenie terenu dla komunikacji pieszej lub pieszo-rowerowej na terenach: 4KX, 9KX;
 - 3) dopuszcza się na terenie 9KX i 4KX:
 - a) lokalizację plaż i miejsc rekreacji;
 - b) lokalizację urządzeń wodnych, w tym pomostów, stanic i slipów.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się na terenie 4KX:
 - a) lokalizację elementów małej architektury, placów zabaw, wiat, pod warunkiem zapewnienia przejścia wzdłuż brzegu jeziora,
 - b) lokalizację pomostu łączącego teren 1WS z terenem 8UT, pod warunkiem zapewnienia przejścia-przejazdu dla ruchu pieszego- rowerowego wzdłuż brzegu jeziora na szerokości minimum 1,5 m,
 - 2) na terenie 9KX zapewnić swobodny dostęp z drogi 4KDD do terenu 1WS - punktu poboru wody do celów przeciwpożarowych.

§38. Dla terenu **1KDZ**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy zbiorczej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczenia - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 2) dopuszcza się lokalizację ścieżki pieszo-rowerowej.

§39. Dla terenu **1KDL i 2KDL**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu - drogi publiczne klasy lokalnej.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczenia - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§40. Dla terenów **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD i 7KDD**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu – drogi publiczne klasy dojazdowej.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczenia - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
3. Na terenie 4KDD: dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, w tym pomostów, stanic i slipów.

§41. Dla terenu **1WS**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe.
2. Dopuszcza się na terenie:
 - 1) lokalizację urządzeń wodnych, w tym pomostów, stanic i slipów;
 - 2) lokalizację małej architektury.

Rozdział III

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

§42. 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: 30% powierzchni działki;
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki;
 - 3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0,05 do 0,6;
 - 4) w zakresie nowej zabudowy mieszkalnej:
 - a) ustala się formę zabudowy: wolnostojąca,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budynków: 10 m - maksymalnie 2 kondygnacje naziemne,
 - c) ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni,
 - d) ustala się kierunek kalenicy dachów głównych: równoległy do linii rozgraniczenia z terenem drogi powiatowej,
 - e) ustala się szerokość elewacji budynku mieszkalnego, od strony drogi powiatowej: od 12- do 15 m,
 - 5) w zakresie nowej zabudowy gospodarczej lub garażowej:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 7 m - 1 kondygnacja naziemna,
 - b) ustala się formę dachu głównego:
 - jednospadowe dla budynków lokalizowanych przy granicy działki o kącie nachylenia połaci dachowej od 25 do 45 stopni,
 - dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 45 stopni,
 - c) ustala się kierunek kalenic dachów głównych: równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczenia z terenem drogi powiatowej lub granicy przy której jest lokalizowany;
 - d) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z działką budowlaną;
 - 6) ustala się pokrycie dachów: dachówka lub materiał dachówko-podobny w jednolitym kolorze 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 budowlanych: 0,14 ha;

2) linie podziału na działki należy prowadzić prostopadle do linii rozgraniczenia z drogą powiatową;

3) należy zapewnić minimalną szerokość działki - 24 m.

1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 0,14 ha;

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

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie terenu: usługi turystyczne;

2) dopuszcza się lokalizację usług sportu i rekreacji, oraz usług gastronomii;

3) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie usługowej lub w domku turystycznym dostosowanym do funkcji mieszkaniowej.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 60% powierzchni działki;

7) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0,05 do 0,4;

3) ze względów przeciwpożarowych zapewnić niezbędny dostęp z drogi 1KDD do terenu 1WS punktu poboru wody;

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

- a) magazynu sprzętu wodnego,
- b) budynku dla usług gastronomii,
- c) budynku sauny;

5) dopuszcza się lokalizację:

- a) pensjonatu lub zespołu pensjonatów albo hotelu lub zespołu hoteli,
- b) maksymalnie jednego zespołu domków turystycznych na każde 0,5 ha terenu,
- c) wolnostojących budynków gastronomicznych lub rozrywkowych,
- d) magazynów sprzętu wodnego,
- e) hal sportowych w tym basenu,
- f) budynków sanitarnych w tym sauny,
- g) budynków technicznych;
- h) pola kempingowego,
- i) pola biwakowego,

6) dla nowej zabudowy - hotelu albo pensjonatu:

- a) ustala się formę zabudowy: wolnostojąca,
- b) ustala się maksymalną wysokość budynków: 12 m - maksymalnie 3 kondygnacje naziemne,
- c) ustala się formę dachu głównego: jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 10 do 45 stopni;

7) dla nowej zabudowy - wolnostojących budynków gastronomicznych lub rozrywkowych:

- a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 9 m - maksymalnie 2 kondygnacje naziemne,
- b) ustala się formę dachu głównego: jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 10 do 45 stopni;

8) dla nowej zabudowy - 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 4 m,
 - d) ustala się maksymalną wysokość budynków: 7 m - maksymalnie 2 kondygnacje naziemne,
 - e) ustala się formę dachu głównego: jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 10 do 45 stopni,
 - f) ustala się jednakowy kierunek kalenic dachów głównych dla jednego typu domków;
- 9) dla nowej zabudowy - wolnostojących magazynów sprzętu wodnego:
- a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 7 m – 1 kondygnacja naziemna,
 - b) ustala się formę dachu głównego: jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 10 do 45 stopni, lub w formie tarasu widokowego;
- 17) dla nowej zabudowy - wolnostojących budynków sanitarnych i technicznych:
- a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 7 m – 1 kondygnacja naziemna,
 - b) ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 10 do 45 stopni;
- 18) dla nowej zabudowy - budynku sportowego w tym basenu: ustala się maksymalną wysokość budynku: 9 m,
- 10) tereny pól biwakowych lub kampingowych 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%;
- 11) ustala się pokrycie dachów budynków: dachówka lub materiał dachówko-podobny, w tym gont bitumiczny w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym, brązowym lub zielonym lub gontem drewnianym lub konstrukcja przeszklona,;
- 3. Ustala się dojazd do działek z drogi publicznej 1KDD.
 - 4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 0,5 ha.

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

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: usługi turystyczne;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług sportu i rekreacji, oraz usług gastronomii;
- 3) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie usługowej lub w domku turystycznym dostosowanym do funkcji mieszkaniowej.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 60% powierzchni działki;
- 3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0,05 do 0,4;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 15 m od linii rozgraniczenia z terenem 1WS z wyjątkiem:
 - a) magazynu sprzętu wodnego,
 - b) budynku dla usług gastronomii,
 - c) budynku sauny;
- 5) dopuszcza się lokalizację:
 - a) pensjonatu albo hotelu,
 - b) maksymalnie jednego zespołu domków turystycznych na każde 0,5 ha terenu,
 - c) magazynu sprzętu wodnego,

- d) sauny,
- 6) dla nowej zabudowy - hotelu albo pensjonatu:
 - a) ustala się formę zabudowy: wolnostojąca,
 - b) ustala się wysokość zabudowy: 12 m - maksymalnie 3 kondygnacje naziemne,
 - c) ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni;
- 7) dla nowej zabudowy - domków turystycznych:
 - a) ustala się maksymalnie jeden typ domków turystycznych na 0,5 ha terenu,
 - 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 4 m,
 - d) ustala się wysokość zabudowy: 7 m - maksymalnie 2 kondygnacje naziemne,
 - e) ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni,
 - f) ustala się kierunek kalenic dachów głównych: równoległy do linii brzegowej;
- 8) dla nowej zabudowy - dla budynków magazynów sprzętu wodnego:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynku: 8 m – maksymalnie 2 kondygnacje naziemne,
 - b) ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 10 do 45 stopni lub w formie tarasu widokowego;
- 9) dla nowej zabudowy - wolnostojących budynków sanitarnych:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 7 m – 1 kondygnacja naziemna,
 - b) ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 10 do 45 stopni;
- 10) ustala się pokrycie dachów budynków: dachówka lub materiał dachówko-podobny, w tym gont bitumiczny, w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym albo brązowym, gontem drewnianym lub konstrukcja przeszklona.
 - 3. Ustala się dojazd do działek z drogi powiatowej lub drogi 1KDD.
 - 4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 0,5 ha.

§45. 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: 30% powierzchni działki;
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki;
 - 8) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0,2 do 0,9;
- 3) ustala się zakaz budowy ogrodzeń, budynków i utwardzeń w strefie 20 m od granicy z terenem 2WS, z wyłączeniem dojść i zejść do terenu 2WS w formie drewnianych pomostów;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynku w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej jeziora – schroniska;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych, magazynów sprzętu turystycznego;
- 6) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, w tym pomostów, stanic i slipów;
- 7) dla nowej zabudowy - budynku schroniska:
 - a) ustala się wysokość zabudowy: od 8 m do 12 m - maksymalnie 3 kondygnacje naziemne,
 - b) ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia

- połaci dachowych od 35 do 50 stopni,
- c) ustala się pokrycie dachu: dachówka lub materiał dachówko-podobny, w tym gont bitumiczny w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym albo brązowym lub gont drewniany lub konstrukcje przeszklone,
 - d) ustala się kierunek kalenicy dachu głównego: równoległy do granicy z drogą powiatową,
 - 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 w tym miejsca zaopatrzone w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 0,18 ha.

§46. Dla terenów **1KS**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu: usługi komunikacji, parking.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1)ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 0% powierzchni działki;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20% powierzchni działki;
- 3) dopuszcza się na terenie lokalizację małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3.Ustala się dojazd do terenu z drogi 1KDD.

§47. Dla terenu **1E, 2E**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna elektroenergetyczna - stacja transformatorowa.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 90% powierzchni działki;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 0% powierzchni działki;
- 3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0 do 0,9;
- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 od granicy działki o wysokości do 6 m.

3. Ustala się dojazd:

- 1) do terenu 1E z drogi 1KDD przez teren 1KS.
- 2)do terenu 2E z drogi 1KDD przez teren 1UT.

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

1. Ustala się przeznaczenie terenu: lasy.

2.W zakresie komunikacji - ustala się dojazd z drogi powiatowej lub 1KDD.

§49. Dla terenu **1WS**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe.

2. Dopuszcza się:

- 3) lokalizację urządzeń wodnych, w tym pomostów, stanic i slipów;
- 4) lokalizację małej architektury.

§50. Dla terenu **2WS**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe.

§51. Dla terenu **1KDZ**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) do czasu budowy, ustala się tymczasowe przeznaczenie terenu: las.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się budowę przepustu o wysokości minimum 5 m zapewniającego zachowanie światła pomiędzy lustrem wody, a konstrukcją minimum 3,0 m;
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżki pieszo-rowerowej.

§52. Dla terenu **1KDD**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczenia - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

Rozdział IV

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

§53. Dla terenu **1K**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna - kanalizacja sanitarna - przepompownia ścieków.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się budowę przepompowni ścieków i związanej z nią sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 0% powierzchni terenu;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimum 10% powierzchni terenu;
- 4) dopuszcza się lokalizację ogrodzenia ażurowego o wysokości do 2 m.

3. W zakresie komunikacji ustala się dojazd do działki z drogi publicznej powiatowej.

Rozdział V

Ustalenia końcowe

§54. 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 w załączniku nr 1A symbolem 5UT;
- 2) w wysokości 1% dla terenów nie wymienionych w pkt 1 oraz terenu oznaczonego w załączniku nr 1A symbolem 5UT.

§55. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lubniewic.

§56. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.