



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 4 kwietnia 2014 r.

Poz. 1715

### UCHWAŁA NR XLII/394/14 RADY MIEJSKIEJ W KARPACZU

z dnia 24 marca 2014 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki C - Zarzecze**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 tekst jednolity z późn. zm., Dz. U. z 2012 r., poz. 951 i poz. 1445 oraz z 2013 r., poz. 21, poz. 405, poz. 1238 i poz. 1446), 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 oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 tekst jednolity z późn. zm., Dz. U. z 2013 r., poz. 645 i poz. 1318), w związku z uchwałą Rady Miejskiej nr XLII/413/10 z dnia 9 czerwca 2010 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki C - Zarzecze oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Karpacza przyjętego przez Radę Miejską w Karpaczu uchwałą nr XIV/73/99 z dnia 1 października 1999 r., Rada Miejska w Karpaczu uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1**

#### **Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki C - Zarzecze, zwaną dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, wskazany jako załącznik nr 1, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wskazane jako załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, wskazane jako załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

**§ 2. 1.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki zabudowy;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 6, w planie nie określa się:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 5) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) akcent urbanistyczny;
- 6) obszary zieleni wewnętrznej, wyłączone z lokalizacji zabudowy;
- 7) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 8) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – archeologicznej;
- 9) linia ochrony ekspozycji;
- 10) krajobrazowe wglądy widokowe;
- 11) teren z dopuszczeniem lokalizacji lądowiska dla helikopterów;
- 12) teren z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy o maksymalnej wysokości nieprzekraczającej 603,4 m n.p.m.

2. Nie wymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny lub sugerujący określone rozwiązania przestrzenne.

§ 4. Ilekroć w uchwale oraz na rysunku planu jest mowa o:

- 1) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu lub nieruchomości; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu, w tym tereny zieleni urządzonej oraz urządzenia i obiekty towarzyszące;
- 4) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne i obiekty zapewniające możliwość użytkowania obiektu lub terenu, zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, drogi wewnętrzne, przejazdy, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, place i miejsca postojowe, place pod śmietniki, wiaty, budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego oraz garaże wolno stojące (w tym trwale związane z gruntem);

- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu lub nieruchomości, inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, którego powierzchnia części terenu lub nieruchomości wykorzystana na to przeznaczenie, została określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 6) **usługach turystycznych** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu usługi rozumianych zgodnie z art. 3 ustawy o usługach turystycznych;
- 7) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
  - a) handel detaliczny,
  - b) gastronomia,
  - c) usługi informatyczne i łączności,
  - d) usługi badawczo-rozwojowe,
  - e) niepubliczne usługi oświaty,
  - f) niepubliczne usługi ochrony zdrowia,
  - g) niepubliczne usługi rekreacji, sportu,
  - h) niepubliczne usługi kultury i rozrywki;
- 8) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi nie będące usługami komercyjnymi służące zaspokojeniu potrzeb ludności takie, jak usługi administracji, wymiaru sprawiedliwości, kultu religijnego, publiczne usługi ochrony zdrowia, publiczne usługi opieki społecznej, publiczne usługi oświaty, publiczne usługi kultury, publiczne usługi sportu i rekreacji;
- 9) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy budynków do powierzchni terenu lub nieruchomości;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym:
  - a) nie dotyczy ona elementów takich jak schody podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacyjną,
  - b) elementy, jak zadaszenia, fragmenty dachu, ganki, balkony, mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 2 m;
- 11) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć liczbę wyrażającą stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu lub nieruchomości;
- 12) **akcencie urbanistycznym** – należy przez to rozumieć budowlę lub obiekt małej architektury, wyróżniający się z otoczenia wysokością lub innymi elementami architektonicznymi takimi jak forma bryły lub detalu architektonicznego;
- 13) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć obszary o szczególnym znaczeniu dla realizacji potrzeb mieszkańców, turystów i przebywających oraz dla rozwoju funkcji turystycznej miasta, funkcjonalnie i przestrzennie zorganizowane celem zapewnienia wysokiej jakości przestrzeni środowiska zbudowanego (architektury), wyeksponowania i ochrony walorów kulturowych i krajobrazu – jako podstawy ekonomicznego rozwoju miasta oraz stworzenia warunków do kontaktów, informacji oraz kształtowania wizerunku miasta i jego tożsamości; w szczególności należy przez to rozumieć obszar położony wzdłuż dróg publicznych, obejmujący tereny przyległe do nich, których granicę wyznacza nieprzekraczalna linia zabudowy budynków od strony tych dróg;
- 14) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy prawa miejscowego;
- 15) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków,
  - b) wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a), mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

## Rozdział 2

### Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 5. 1. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystycznych – **MU**;
- 3) tereny usług turystycznych lub komercyjnych – **UT**;
- 4) tereny usług sportu i rekreacji – **US**

- 5) tereny zieleni urządzonej i rekreacyjnej – **ZP**;
- 6) tereny zieleni – **Z**;
- 7) lasy – **ZL**;
- 8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – **WS**;
- 9) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka – **IT-E**;
- 10) tereny komunikacji – parkingów – **KS**;
- 11) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – **KDL**;
- 12) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – **KDD**;
- 13) tereny dróg wewnętrznych – **KDW**;
- 14) tereny dróg pieszo-jezdných – **KDPJ**.

2. Tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunku planu linie rozgraniczające.

**§ 6.** Plan dopuszcza utrzymanie występujących w stanie istniejącym funkcji terenów zainwestowanych, odmiennych od ustaleń planu, przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) uciążliwości tych funkcji dla środowiska przyrodniczego i mieszkańców spowodowane zostaną do wielkości wynikających z obowiązujących przepisów;
- 2) w granicach działek tych funkcji zapewniona zostanie liczba miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, wynikająca z przyjętych w planie wskaźników;
- 3) uwzględnione zostaną wymogi ochrony wartości kulturowych określone w § 10.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 7. 1.** Ochronie podlegają następujące elementy zagospodarowania przestrzennego kształtujące krajobraz kulturowy:

- 1) ukształtowanie terenu wraz z istniejącymi krajobrazowymi formami geomorfologicznymi, charakterystycznymi dla poszczególnych terenów;
- 2) zieleń związana z ekosystemami potoków i innych cieków naturalnych;
- 3) zespoły zieleni oraz ogrodowe otoczenie zabudowy;
- 4) drogi – z krajobrazowym, dostosowanym do topografii terenu i swobodnym ich przebiegiem;
- 5) niezabudowane i niezalesione wnętrza krajobrazowe;
- 6) lasy oznaczone na rysunku planu symbolem ZL.

2. Na terenie objętym opracowaniem planu znajdują się dwa pomniki przyrody, zaznaczone na rysunku planu, objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) drzewo przy ul. Myśliwskiej 2;.
- 2) drzewo przy ul. Myśliwskiej.

3. Nowe zespoły zieleni należy kształtować z zachowaniem następujących warunków:

- 1) układy kompozycyjne:
  - a) na terenach zabudowy MN, MU, UT – przewidzieć jako swobodnie kształtowane układy kompozycyjne z wykształconymi wnętrzami krajobrazowymi lub układy nawiązujące do charakterystycznych rozwiązań kompozycyjnych założeń zieleni występujących w otoczeniu, z uzupełniającymi układami pasmowymi wzdłuż ciągów komunikacyjnych (dróg i chodników), z zachowaniem wglądów widokowych,
  - b) na terenach otwartych US, ZP – przewidzieć jako układy pasmowe, kształtowane obrzeżenie wzdłuż terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi lub ciągów komunikacyjnych, z zachowaniem wglądów widokowych,
  - c) na terenach otwartych Z – przewidzieć zieleń niską w formie łąk i trawników, z uzupełniającymi układami zieleni wysokiej, z uwzględnieniem krajobrazowych wglądów widokowych.
- 2) roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w różnych porach roku.

4. Na wyznaczonych na rysunku planu obszarach zieleni wewnętrznej, wyłączonej z lokalizacji zabudowy, należy:

- 1) zachować istniejące zespoły zieleni;
- 2) nowe układy zieleni kształtować zgodnie z ustaleniami ust. 3;
- 3) wykluczyć lokalizację budynków z wyjątkiem obiektów małej architektury i urządzeń infrastruktury.

5. Dopuszcza się zmniejszenie wyznaczonych obszarów zieleni wewnętrznej, na terenach oznaczonych symbolami UT, MU i MN o 25% jego powierzchni w obrębie każdej działki, pod następującymi warunkami:

- 1) zapewnienia ochrony istniejących drzew i krzewów oraz zachowania wskaźników powierzchni biologicznie czynnej ustalonych w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 9;
- 2) zmniejszenie powierzchni nie będzie obejmować terenów o nachyleniu terenu powyżej 15%.

6. Należy zminimalizować działania inwestycyjne przyczyniające się do trwałego zniekształcania rzeźby terenu oraz do procesów erozji gleby i degradacji ekosystemów leśnych i nieleśnych.

**§ 8.** 1. Ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych z zachowaniem zasad i wymogów wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych oraz ustaleń niniejszej uchwały, poprzez:

- 1) ochronę wód przed skażeniami i zanieczyszczeniami, poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodnej i ściekowej, określonymi w § 16 i § 17 z wykorzystaniem istniejących obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) ochronę terenów w otoczeniu cieków naturalnych oraz ich ukształtowania, w tym skarp terenu i umocnień kamiennych;
- 3) ochronę korytarzy ekologicznych potoków i innych cieków naturalnych (zabudowy biologicznej);
- 4) ochronę lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL oraz wyznaczonych obszarów zieleni wewnętrznej na terenach MN, MU, UT, na zasadach określonych w § 7 ust.4 i 5 oraz ustaleniach szczegółowych.

2. Przy modernizacji istniejących budynków, położonych w odległości do 5,0 m od brzegu potoków i innych cieków naturalnych oraz rowów, należy:

- 1) uwzględnić uwarunkowania geologiczne i hydrologiczne terenu oraz zapewnić ochronę koryta cieku, jego nabrzeży i skarp oraz umocnień hydrotechnicznych, w szczególności zapewnić warunki bezpieczeństwa w sytuacji gwałtownych wezbrań wody i zagrożeń erozji terenu;
- 2) wykluczyć lokalizację: urządzeń gromadzenia ścieków, środków chemicznych, a także materiałów, które mogą zanieczyszczać wody.

3. Nową zabudowę zlokalizować zachowując odległość: co najmniej 20 m od potoku Łomnica i Dzikiego Potoku oraz co najmniej 5 m od innych istniejących cieków lub rowów.

4. W obszarach nad potokami i ciekami wodnymi, określonych odległościami, o których mowa w ust. 3, ustala się również:

- 1) zakaz gromadzenia ścieków, środków chemicznych, a także materiałów, które mogą zanieczyszczać wody;
- 2) zakaz składowania odpadów.

**§ 9.** 1. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem lokalizacji tras narciarskich wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi oraz z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, dróg publicznych i łączności publicznej.

2. Na obszarze objętym planem zakazuje się składowania i unieszkodliwiania odpadów poza terenami czasowego składowania odpadów.

3. Przed podjęciem działalności inwestycyjnych, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie.

4. Masy ziemne mogą być usuwane albo przemieszczane w związku z realizacją inwestycji, na tereny przeznaczone pod rekultywację i poprawę wartości użytkowej gruntów rolnych w sposób, który nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi.

5. Dla obiektów komunikacji i parkingów ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

6. W zagospodarowaniu terenów sąsiadujących z terenami dróg i ulic publicznych należy uwzględniać wymogi ochrony przed uciążliwościami, wynikające z ustaleń planu i przepisów odrębnych.

7. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) podlegają ochronie jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystycznych (MU) oraz tereny usług turystycznych lub komercyjnych (UT) podlegają ochronie jak tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) tereny usług sportu i rekreacji (US) oraz zieleni urządzonej i rekreacyjnej (ZP) podlegają ochronie jak tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, o których mowa w przepisach odrębnych.

## Rozdział 4

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. 1. Ochronie kulturowej podlega:

- 1) krajobraz kulturowy z ukształtowanym układem urbanistycznym oraz elementami przyrodniczymi i krajobrazowymi – strefa obejmująca cały obszar planu;
- 2) fragment obszaru wpisany do rejestru zabytków, decyzją WKZ nr 606/J z dnia 26 lutego 1980 roku wraz z postanowieniem DWKZ nr 1219 z dnia 6 grudnia 2007 roku;
- 3) obiekty o wysokich walorach kulturowych, objęte ewidencją zabytków;

2. Zasady ochrony oraz warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym ustalenia dotyczące zasad kształtowania nowej zabudowy oraz zasady ochrony i kształtowania poszczególnych elementów krajobrazu kulturowego określone są także w § 7, § 8, § 11 oraz Rozdziale 9.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów zlokalizowanych w obszarze wpisanym do rejestru zabytków i objętym strefą, o której mowa w ust. 1 pkt 1:

- 1) najbliższe otoczenie budynku zabytkowego, należy przekształcać na tereny zieleni (parkowo-ogrodowej) i rekreacji oraz niezbędne ciągi komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej, m.in. poprzez sukcesywną likwidację substandardowej, tymczasowej zabudowy gospodarczej i garaży;
- 2) zachować krajobrazowy charakter zieleni;
- 3) przy modernizacji istniejących i budowie nowych dróg należy stosować rozwiązania zapewniające utrzymanie i wprowadzenie jednopowierzchniowych nawierzchni ulic (jezdni i chodników) oraz tradycyjne materiały budowlane, spełniające wymogi konserwatorskie;
- 4) zachować wglądy na Karkonosze, Pogórze Karkonoszy i Rudawy Janowickie z terenów ciągów pieszych (chodników) i dróg, w tym także w miejscach oznaczonych na rysunku planu jako krajobrazowe wglądy widokowe;
- 5) zabudowę kształtować na warunkach ustalonych w zmianie planu.

4. Obejmuje się ochroną obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu:

- 1) budynek mieszkalny – Zarzecze, ul. Bystra 2;
- 2) dom mieszkalny – Zarzecze, ul. Poznańska 1;
- 3) dom mieszkalny – Zarzecze, ul. Poznańska 2;
- 4) dom mieszkalny – Zarzecze, ul. Poznańska 3;
- 5) dom wczasowy „Juventur” obecnie „Zielone Wzgórze” – Zarzecze, ul. Poznańska 5;
- 6) dom mieszkalny – Zarzecze, ul. Myśliwska 2.

5. Dla obiektów, objętych gminną ewidencją zabytków ustala się:

- 1) ochronę charakterystycznych elementów architektonicznego ukształtowania istniejącej zabudowy i jej detalu architektonicznego, w tym ukształtowanie bryły budynku, formy dachu, ukształtowanie elewacji i jej rozwiązania materiałowe oraz inne elementy budynku;
- 2) przywrócenie utraconych i zdegradowanych elementów w ramach prowadzonej odbudowy, rozbudowy i przebudowy;
- 3) stosowanie przy modernizacji i rozbudowie tradycyjnych i rodzimych materiałów budowlanych i wykończeniowych – zgodnych z dotychczasowym historycznym charakterem zabudowy.

6. Wyznacza się linię ochrony ekspozycji obszarów zabytkowych, dla której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
- 2) nową zabudowę należy wzorować na zabudowie historycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły i formy architektonicznej i użytych materiałów;
- 3) zieleń wysoką należy lokalizować z uwzględnieniem chronionej ekspozycji widokowej, m.in. wglądów na Karkonosze, Pogórze Karkonoszy i Rudawy Janowickie.

7. Na terenie objętym planem znajdują się stanowiska wpisane do wojewódzkiej ewidencji stanowisk archeologicznych, oznaczone na rysunku planu.

8. W obrębie stanowiska archeologicznego wskazanego na rysunku planu oraz ich bezpośrednim sąsiedztwie obowiązują przepisy odrębne.

9. W celu ochrony zabytków archeologicznych, wyznacza się granice strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, dla stanowisk archeologicznych wskazanych na rysunku planu oraz ich bezpośredniego

sąsiedztwa, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. W przypadku odkrycia przedmiotu w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 5**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej**

**§ 11.** 1. Ustala się tereny przestrzeni publicznej, do których zalicza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: US, ZP, KDL, KDD, KDPJ.

2. Na terenach przestrzeni publicznej US, ZP dopuszcza się lokalizację:

- 1) ogrodzeń i murów oporowych;
- 2) zagospodarowania obejmującego elementy zieleni;
- 3) oświetlenia dekoracyjnego i ogrodowego;
- 4) obiektów komunikacji, w tym dojścia, chodniki, stanowiska parkingowe, dojazdy;
- 5) obiektów małej architektury;
- 6) miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 7) obiektów infrastruktury technicznej;
- 8) nośników reklam i informacji umieszczonych na elewacjach frontowych budynku odnoszących się wyłącznie do przedmiotu działalności prowadzonej na terenie nieruchomości, na której zlokalizowany dany budynek;
- 9) nośników reklam i informacji usytuowanych na terenie działki – ukształtowanych wg zasad i wzorów miejskiego systemu informacji wizualnej / turystycznej oraz zasad określonych w § 12.

3. Na terenach przestrzeni publicznych KDL, KDD, KDPJ dopuszcza się lokalizację:

- 1) murów oporowych;
- 2) zagospodarowania obejmującego elementy zieleni;
- 3) oświetlenia ulicznego;
- 4) obiektów małej architektury;
- 5) miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 6) obiektów infrastruktury technicznej;
- 7) nośników reklam i informacji usytuowanych na terenie działki – ukształtowanych wg zasad i wzorów miejskiego systemu informacji wizualnej / turystycznej oraz zasad określonych w § 12.

4. Na terenach o których mowa w ust. 1, wyklucza się lokalizację budynków gospodarczych, garaży wolno stojących, barakowozów, kontenerów i tym podobnych obiektów.

5. Ustala się następujące zasady i warunki kształtowania ogrodzeń lokalizowanych od strony przestrzeni od publicznych:

- 1) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,6 m;
- 2) powierzchnia ażurowa przęśła – nie mniej niż 50% powierzchni przęśła;
- 3) wymagany rodzaj zastosowanych materiałów przęśła – metalowe lub drewniane;
- 4) wyklucza się lokalizację ogrodzeń betonowych lub wykonanych z prefabrykatów betonowych;
- 5) ustalenia pkt 1–4) niniejszego ustępu, nie dotyczą murów oporowych o charakterze ogrodzeń oraz podmurówek.

6. W obrębie linii rozgraniczających ulic zieleni kształtować z zastosowaniem następujących form:

- 1) szpalerów drzew;
- 2) ciągów żywopłotów lub komponowanych zgrupowań zieleni niskiej (krzewów) oraz trawników.

## **Rozdział 6**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania ład przestrzennego**

**§ 12.** 1. Na obszarze planu dopuszcza się umieszczenie elementów informacji turystycznej, plansz reklamowych i niezbędnych dla nich obiektów małej architektury, wyłącznie pod warunkiem, że będą ukształtowane zgodnie z przyjętą przez władze miasta formą oraz zasadami kształtowania i organizowania miejskiego systemu informacji.

2. Wyklucza się lokalizację reklam, informacji i obiektów małej architektury w miejscach, nie zapewniających:

- 1) ukształtowania przestrzeni publicznej jako harmonijnej całości zgodnie z wymogami kompozycji – estetycznymi;
- 2) ochrony krajobrazu, w tym wglądów widokowych;
- 3) ochrony obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;
- 4) bezpieczeństwa pieszych i ruchu pojazdów.

3. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania tablic informacyjnych i reklamowych oraz przestrzenno-architektonicznych elementów informacji lokalizowanych w przestrzeni publicznej i na elewacjach frontowych budynków:

- 1) tematyka reklam i tablic informacyjnych, zawarta na poszczególnych elementach powinna odnosić się wyłącznie do przedmiotu działalności na danym terenie oraz do informacji turystycznej, w zakresie ustalonym przez władze miasta w miejskim systemie informacji turystycznej;
- 2) elementy winny zostać ukształtowane w nawiązaniu do cech historycznej architektury miasta, z zastosowaniem głównie materiałów tradycyjnych, oraz jednorodnie pod względem plastycznym (wzornictwa), kolorystycznym i architektonicznym, w obszarze całego miasta;
- 3) rozwiązania kolorystyczne reklam i tablic informacyjnych winny charakteryzować się barwami stonowanymi, o niskiej chromatyczności (z wykluczeniem kolorów podstawowych i intensywnych);
- 4) pojedyncze tablice informacyjne umieszczane na budynkach kształtować w formach o drobnej skali i prostych rozwiązaniach stylistycznych, w nawiązaniu do historycznych symboli i tradycyjnego wzornictwa, li-ternictwa oraz detalu;
- 5) zespół reklam i tablic informacyjnych ukształtować jednorodnie stylistycznie i kolorystycznie;
- 6) zespół lub pojedyncze reklamy i tablice informacyjne należy umieszczać w układzie uporządkowanym, dostosowanym do proporcji elewacji, z poszanowaniem form i detalu architektonicznego budynku;
- 7) ustala się następujące maksymalne wymiary wolno stojących obiektów – tablic informacyjnych i reklam oraz przestrzenno-architektonicznych elementów informacji, lokalizowanych w obszarze przestrzeni publicznej:
  - a) maksymalna wysokość tablic – 1,2 m, maksymalna szerokość – 2 m,
  - b) maksymalna wysokość drogowykh wskazów niezwiązanych z oznakowaniem drogowym, słupów ogłoszeniowych – 2,7 m,
  - c) maksymalna wysokość obiektów przestrzenno-architektonicznych (altany, kioski i inne zaprojektowane w ramach miejskiego systemu informacji turystycznej) – 4,5 m,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów przestrzenno-architektonicznych – 5,0 m<sup>2</sup>,
  - e) dopuszcza się czasowe większe reklamy na czas trwania imprez, zawodów etc, nie dłużej niż 21 dni.

4. Na potrzeby imprez sportowych, turystycznych i festynów oraz tymczasowego zagospodarowania rekreacyjnego, dopuszcza się formy przenośne z lekkich konstrukcji, obejmujące formy namiotowe, parasole i inne charakterystyczne na potrzeby organizowanych imprez.

5. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z zachowaniem przepisów odrębnych.

## Rozdział 7

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych**

§ 13. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 3) zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

## Rozdział 8

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 14. 1. Układ komunikacyjny tworzą:

- 1) drogi publiczne klasy lokalnej **KDL**;
- 2) drogi publiczne klasy dojazdowej **KDD**;
- 3) drogi pieszo-jezdne **KDPJ**;
- 4) drogi wewnętrzne **KDW**.



2. Nowe i modernizowane elementy układu komunikacyjnego służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

3. W obrębie linii rozgraniczających dróg, w zależności od klasy drogi, dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) zieleni;
- 2) ścieżek rowerowych;
- 3) miejsc postojowych;
- 4) obiektów związanych z obsługą ruchu, w tym wiat przystankowych;
- 5) małej architektury, w tym elementów zorganizowanych systemów informacji i reklamy.

4. Ustala się następujące tereny do wytyczenia ścieżek rowerowych:

- 1) tereny dróg i ulic – oznaczone symbolem KDL, KDD, KDW, KDPJ;
- 2) tereny zieleni urządzonej i rekreacyjnej – oznaczone symbolem ZP;
- 3) terenu usług sportu i rekreacji – oznaczone symbolem US.

5. Przy budowie, przebudowie i modernizacji ulic należy:

- 1) uwzględnić możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, wynikające z przepisów odrębnych oraz założeń, koncepcji, programów i planów rozbudowy poszczególnych sieci;
- 2) uwzględnić ustalenia dotyczące zasad lokalizacji sieci infrastruktury technicznej określone w § 17.

6. Poza terenami wyznaczonymi na rysunku zmiany planu, dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg wewnętrznych dla obsługi terenów lub działek, o szerokości min. 8,0 m.

**§ 15.** 1. Minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działkach budowlanych należy ustalić w oparciu o następujące wskaźniki:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej: 1 m.p./1 mieszkanie;
- 2) dla zabudowy usługowej:

biura, usługi, obsługa działalności gospodarczej i inne usługi	1 m.p./30 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
nieokreślone w lit. b–f	1 m.p./10 użytkowników,
obiekty sportowo-rekreacyjne	1 m.p./2 łóżka,
hotele	1 m.p./4 łóżka,
pensjonaty, motele i inne obiekty turystyczne	1 m.p./5 miejsc konsumpcyjnych,
restauracje, kawiarnie	1 m.p./50 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży
obiekty handlu detalicznego	

2. W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych lub innych miejsc postojowych, na terenach sąsiednich.

3. Wskaźniki podane w ust. 1 należy stosować także przy zmianie sposobu użytkowania oraz co najmniej do części budynków stanowiących rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków.

4. Miejsca parkingowe należy realizować w formie naziemnych miejsc postojowych lub garaży.

## Rozdział 9

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

**§ 16.** 1. Ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez zbiorowy system zaopatrzenia w wodę funkcjonujący w oparciu o urządzenia wodociągowe, obejmujące:

- 1) ujęcia wód;
- 2) urządzenia zaopatrzenia w wodę, obejmujące magazynowanie, uzdatnianie oraz regulację ciśnienia;
- 3) sieci wodociągowe.

2. Na obszarze planu dopuszcza się rozwiązania indywidualne w zakresie zaopatrzenia w wodę z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych.

3. Ustala się modernizację istniejących urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę i urządzeń zaopatrzenia indywidualnego oraz rozbudowę sieci zapewniających obsługę istniejącej i projektowanej zabudowy.

4. Ustala się odprowadzenie ścieków poprzez zbiorowy system odprowadzenia ścieków funkcjonujący w oparciu o następujące urządzenia kanalizacyjne:

- 1) sieci kanalizacyjne;
- 2) przepompownie ścieków;
- 3) mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię ścieków zlokalizowaną poza obszarem miasta.

5. Ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się kształtowanie powierzchni działek, w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych;

- 2) odprowadzenie do wód powierzchniowych lokalnymi systemami kanalizacji deszczowej lub z zastosowaniem innych rozwiązań przy spełnieniu przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się magazynowanie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się budowę przepompowni wód oraz innych urządzeń związanych z kanalizacją deszczową.

6. Ustala się rozbudowę istniejącego systemu kanalizacyjnego z uwzględnieniem następujących przedsięwzięć:

- 1) rozbudowy rozdzielczego systemu kanalizacyjnego zapewniającego funkcjonowanie docelowego zbiorowego systemu odprowadzania ścieków;
- 2) rozbudowę i budowę systemu kanalizacji deszczowej.

7. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie usuwania i utylizacji odpadów stałych obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych.

8. Ustala się dostawę energii elektrycznej z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego zajmującego się przesyłem i dystrybucją energii.

9. Dopuszcza się dostawę energii elektrycznej z indywidualnych i niekonwencjonalnych źródeł.

10. Ustala się dostawę gazu do celów gospodarczych i grzewczych z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa zajmującego się przesyłem i dystrybucją gazu.

11. Ustala się ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje grzewcze zasilane gazem, energią elektryczną, paliwem stałym lub paliwem płynnym, przy spełnieniu wymogów sanitarnych, ochrony środowiska oraz ochrony interesu osób trzecich.

12. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i komórkowej sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych;
- 2) dopuszcza się budowę i rozbudowę infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 3) ustala się, że wysokość urządzenia lub instalacji, wraz z ich konstrukcją wsporczą, zamontowanych na dachu budynku lub budowli przekrytej dachem nie może przekraczać 30% wysokości tych budynków lub budowli.

**§ 17. 1.** Adaptuje się istniejące urządzenia infrastruktury technicznej spełniające wymogi techniczno-funkcjonalne, określone w przepisach odrębnych, w szczególności sieci wodociągowe (przewody), sieci kanalizacyjne (przewody, urządzenia), sieci elektroenergetyczne (linie, urządzenia), sieci gazowe (urządzenia, gazociągi).

2. Celem zapewnienia ochrony i warunków do eksploatacji istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy w strefach zapewniających ochronę i prawidłową eksploatację urządzeń, wyznaczonych przez przepisy odrębne i warunki techniczne;
- 2) zakaz sadzenia drzew w trasie przebiegu urządzeń.

3. Na wszystkich terenach w granicach obszaru opracowania dopuszcza się lokalizację lokalnych urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w istniejących i projektowanych pasach ulic i ciągów pieszych oraz w ciągach dróg wewnętrznych.

5. Dopuszcza się sytuowanie sieci poza pasami ulic, placów i ciągów pieszych w przypadkach koniecznych, wymuszonych konfiguracją terenu i istniejącym zainwestowaniem.

6. Stacje transformatorowe należy lokalizować jako słupowe, wolno stojące budowle lub jako urządzenia wbudowane.

7. Ustala się możliwość lokalizacji wolno stojących stacji transformatorowych na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki.

8. Podejmowane działania inwestycyjne na terenach wyznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie winny uwzględnić ochronę istniejących urządzeń melioracyjnych i odwodniających oraz ich przebudowę realizowaną zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 10**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi**

**§ 18. 1.** Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **1-MN, 2-MN**.

2. Ustalenia dla terenów, o których mowa w ust. 1, zawiera tabela:

Symbol		MN	
1)	Przeznaczenie terenu	a)	przeznaczenie podstawowe <b>tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</b>
		b)	przeznaczenie dopuszczalne usługi turystyczne lub usługi komercyjne: istniejące - do zachowania, projektowane – wyłącznie jako wbudowane, pod warunkiem, że łącznie zajmą nie więcej niż 40% pow. całkowitej budynku mieszkalnego, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – wyłącznie jako istniejące, urządzenia infrastruktury technicznej, w tym również na wydzielonych działkach;
2)	Zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego	a)	teren podlega ochronie akustycznej według ustaleń z § 9 ust. 7,
		b)	zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w szczególności poprzez stosowanie podpiwniczenia, folii izolacyjnych lub wentylacji przestrzeni podpodłogowych w parterach,
		c)	obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 7, § 8, § 9;
3)	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej		obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10;
4)	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a)	dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków oraz budowę nowych budynków przy zachowaniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wskazanych w ust. 2 pkt 5,
		b)	przy przebudowie, odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie istniejących budynków oraz przy budowie nowych budynków należy uwzględnić różnicowane ukształtowanie elewacji uwzględniające między innymi: wyeksponowany cokół, opaski okienne, gzymsy między piętrami,
		c)	dla terenu 3MN, ustala się dodatkowe wymagania dotyczące kształtowania elewacji: deskowana ostatnia kondygnacja oraz szczyt, stolarka okienna z podziałami,
		d)	należy stosować następujące materiały wykończeniowe: drewno, kamień, cegła, łupek naturalny, gont, łupek sztuczny lub dachówka ceramiczna w kolorze czerwonym lub brązowym,
		e)	dopuszcza się elementy architektonicznego ukształtowania zabudowy takie jak: lukarny, facjaty, wiatrolapy, werandy, ryzality, wykusze,
		f)	zakaz stosowania okładzin typu siding z PCV,
		g)	obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 12;
5)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	a)	dla terenu 1-MN – nieprzekraczalna linia zabudowy budynków projektowanych – 12 m od linii rozgraniczającej terenu 1KS oraz 17 m drogi publicznej klasy lokalnej, dla terenu 2MN – nieprzekraczalna linia zabudowy budynków projektowanych – 6 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy lokalnej – zgodnie z rysunkiem planu,
		b)	dopuszcza się nadbudowę oraz przebudowę istniejących budynków wykraczających poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy, również w części przekraczających tę linię,
		c)	charakter zabudowy: na terenie 1-MN – szeregowa, na terenie 2-MN – wolno stojąca,
		d)	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,50,
		e)	Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na terenie 1-MN – 0,18, Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na terenie 2-MN – 0,30,

		f) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na terenie 1-MN – 0,35, Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na terenie 2-MN – 0,50,
		g) maksymalna wysokość zabudowy: – dla istniejących budynków mieszkaniowych, o wysokości powyżej 10,5 m – nieprzekraczająca istniejącej wysokości, – dla istniejących budynków mieszkaniowych i usługowych o wysokości poniżej 10,5 m oraz budynków projektowanych mieszkaniowych – 10,5 m, – dla garaży i budynków gospodarczych – 5 m,
		h) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: – dla istniejących budynków mieszkaniowych posiadających powyżej 2 kondygnacji nadziemnych – zakaz nadbudowy zwiększającej ilość kondygnacji, – dla istniejących budynków mieszkaniowych posiadających poniżej 2 kondygnacji nadziemnych oraz budynków projektowanych mieszkaniowych i – 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, – dla garaży i budynków gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna,
		i) ilość kondygnacji od strony zaplecza działki (od tyłu budynku), może różnić się wyłącznie o dwie kondygnacje od ustalonej maksymalnej ilości kondygnacji, określonej od najniższej położonego terenu przy budynku od strony ulicy,
		j) dachy: – dla istniejących budynków, przy przebudowie, odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie dopuszcza się zachowanie istniejących spadków połaci dachowych lub nawiązanie do istniejących spadków połaci dachowych, – dla budynków mieszkaniowych lub projektowanych – dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci – od 30 <sup>0</sup> do 50 <sup>0</sup> , – dla garaży i budynków gospodarczych – dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci – od 20 <sup>0</sup> do 50 <sup>0</sup> , w przypadku obiektów dobudowanych dopuszcza się również jednospadowe;
6)	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej	obowiązują ustalenia zawarte w §11;
7)	Szczegółowe zasady i warunki scalcenia i podziału nieruchomości	a) minimalna powierzchnia działki – 900,0 m <sup>2</sup> , b) minimalna szerokość frontu działek – 20,0 m, c) minimalny kąt nachylenia wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej dróg – 60°, d) minimalna szerokość działki pod drogę wewnętrzną – 8,0 m;
8)	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów	obowiązują ustalenia zawarte w § 6 oraz § 12 ust. 5;
9)	Zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemu komunikacji	a) obsługa komunikacyjna terenu od strony przyległych dróg publicznych i wewnętrznych kształtowanymi zgodnie z zasadami określonymi w § 14 i § 31 oraz przepisami odrębnymi, b) obowiązują ustalenia dotyczące miejsc postojowych zawarte w § 15;
10)	Zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej	a) obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę, odbiór ścieków bytowych oraz zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz zawarte w § 16, § 17, b) ogrzewanie realizować w oparciu o indywidualne źródło ciepła, c) obowiązują ustalenia dotyczące odprowadzenia wód deszczowych zawarte w § 16;
11)	Szczególne zasady i warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	wyznacza się obszar zieleni wewnętrznej, określony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3 i 4.

§ 19. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystycznych oznaczone na rysunku planu symbolem **1-MU, 5-MU, 7-MU, 11-MU, 12-MU, 13-MU, 19-MU**.

2. Ustalenia dla terenów, o których mowa w ust. 1, zawiera tabela:

Symbol		MU	
1)	Przeznaczenie terenu	a)	przeznaczenie podstawowe – <b>tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub,</b> – <b>tereny usług turystycznych,</b>
		b)	przeznaczenie dopuszczalne usługi publiczne – zajmujące nie więcej niż 20% wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenu oraz nie więcej niż 25% pow. całkowitej budynku, usługi komercyjne – wyłącznie jako wbudowane, zajmujące nie więcej niż 25% pow. całkowitej budynku, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – wyłącznie jako istniejące, urządzenia infrastruktury technicznej, w tym również na wydzielonych działkach;
2)	Zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego	a)	teren podlega ochronie akustycznej według ustaleń z § 9 ust. 7,
		b)	zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w szczególności poprzez stosowanie podpiwniczenia, folii izolacyjnych lub wentylacji przestrzeni podpodłogowych w parterach,
		c)	obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 7, § 8, § 9;
3)	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10;	
4)	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a)	dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków oraz budowę nowych budynków przy zachowaniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wskazanych w ust. 2 pkt 5,
		b)	przy przebudowie, odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie istniejących budynków oraz przy budowie nowych budynków należy uwzględnić zróżnicowane ukształtowanie elewacji,
		c)	dopuszcza się elementy architektonicznego ukształtowania zabudowy takie jak: lukarny, facjaty, wiatrolapy, werandy, ryzality, wykusze,
		d)	zakaz stosowania okładzin typu siding z PCV,
		e)	obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 12;
5)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	a)	nieprzekraczalna linia zabudowy budynków projektowanych – 6 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy lokalnej, drogi wewnętrznej i drogi pieszo jezdnej – zgodnie z rysunkiem planu,
		b)	charakter zabudowy – wolno stojąca,
		c)	minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,30,
		d)	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,20,
		e)	maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,50,
		f)	maksymalna wysokość zabudowy: – dla istniejących budynków mieszkaniowych i usługowych, o wysokości powyżej 13,5 m – nieprzekraczająca istniejącej wysokości, – dla istniejących budynków mieszkaniowych i usługowych o wysokości poniżej 13,5 m oraz budynków projektowanych mieszkaniowych i usługowych – 13,5 m, – dla garaży i budynków gospodarczych – 5 m,
		g)	maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: – dla istniejących budynków mieszkaniowych i usługowych posiadających powyżej 3 kondygnacji nadziemnych – zakaz nadbudowy zwiększającej ilość kondygnacji, – dla istniejących budynków mieszkaniowych i usługowych posiadających

		poniżej 3 kondygnacji nadziemnych oraz budynków projektowanych mieszkaniowych i usługowych – 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, – dla garaży i budynków gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna,
		h) ilość kondygnacji od strony zaplecza działki (od tyłu budynku), może różnić się wyłącznie o dwie kondygnacje od ustalonej maksymalnej ilości kondygnacji, określonej od najniższej położonego terenu przy budynku, od strony ulicy,
		i) dachy: – dla istniejących budynków, przy przebudowie, odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie dopuszcza się zachowanie istniejących spadków połaci dachowych lub nawiązanie do istniejących spadków połaci dachowych, – dla budynków projektowanych: mieszkaniowych i usługowych – dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci – od 30 <sup>0</sup> do 50 <sup>0</sup> , – dla garaży i budynków gospodarczych – dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci – od 20 <sup>0</sup> do 50 <sup>0</sup> , w przypadku obiektów dobudowanych dopuszcza się również jednospadowe;
6)	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej	obowiązują ustalenia zawarte w § 11;
7)	Szczegółowe zasady i warunki scalanania i podziału nieruchomości	a) minimalna powierzchnia działki – 900,0 m <sup>2</sup> , b) minimalna szerokość frontu działek – 20,0 m, c) minimalny kąt nachylenia wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej dróg: 60°, d) minimalna szerokość działki pod drogę wewnętrzną – 8,0 m;
8)	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów	obowiązują ustalenia zawarte w § 6 oraz § 12 ust. 5;
9)	Zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemu komunikacji	a) obsługa komunikacyjna terenu od strony przyległych dróg publicznych i wewnętrznych kształtowanymi zgodnie z zasadami określonymi w § 14 i § 31 oraz przepisami odrębnymi, b) obowiązują ustalenia dotyczące miejsc postojowych zawarte w § 15;
10)	Zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej	a) obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę, odbiór ścieków bytowych oraz zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz zawarte w § 16, § 17, b) ogrzewanie realizować w oparciu o indywidualne źródło ciepła, c) obowiązują ustalenia dotyczące odprowadzenia wód deszczowych zawarte w § 16;
11)	Szczególne zasady i warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	nie ustala się.

§ 20. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystycznych oznaczone na rysunku planu symbolem **2-MU, 3-MU, 4-MU, 6-MU, 8-MU, 10-MU, 14-MU, 15-MU, 16-MU, 17-MU, 18-MU**.

2. Ustalenia dla terenów, o których mowa w ust. 1, zawiera tabela:

Symbol		MU	
1)	Przeznaczenie terenu	a) przeznaczenie podstawowe	– <b>tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub,</b> – <b>tereny usług turystycznych,</b>
		b) przeznaczenie dopuszczalne	usługi publiczne – istniejące – do zachowania; projektowane – zajmujące nie więcej niż 20% wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu oraz nie więcej niż 25% pow. całkowitej budynku, usługi komercyjne – wyłącznie jako wbudowane, zajmujące nie więcej niż 25% pow. całkowitej budynku, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – wyłącznie jako istniejące,

			urządzenia infrastruktury technicznej, w tym również na wydzielonych działkach;
2)	Zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego	a)	teren podlega ochronie akustycznej według ustaleń z § 9 ust .7,
		b)	zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w szczególności poprzez stosowanie podpiwniczenia, folii izolacyjnych lub wentylacji przestrzeni podpodłogowych w parterach,
		c)	obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 7, § 8, § 9;
3)	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej		obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10;
4)	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a)	dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków oraz budowę nowych budynków przy zachowaniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wskazanych w ust. 2 pkt 5,
		b)	przy przebudowie, odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie istniejących budynków oraz przy budowie nowych budynków należy uwzględnić zróżnicowane ukształtowanie elewacji,
		c)	na terenach 17- MU i 18- MU, przy kształtowaniu elewacji uwzględnić: wyeksponowany cokół, deskowana ostatnia kondygnacja oraz szczyt, opaski okienne, gzymsy między piętrami, stolarka okienna powinna posiadać podziały,
		d)	należy stosować następujące materiały wykończeniowe: drewno, kamień, cegła, tynk, łupek naturalny, gont, łupek sztuczny lub dachówka ceramiczna w kolorze czerwonym, brązowym lub ich odcieniach,
		e)	dopuszcza się elementy architektonicznego ukształtowania zabudowy takie jak: lukarny, facjaty, wiatrolapy, werandy, ryzality, wykusze,
		f)	zakaz stosowania okładzin typu siding z PCV,
		g)	obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 12;
5)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	a)	nieprzekraczalna linia zabudowy budynków projektowanych – 6 m od linii rozgraniczającej drogi klasy lokalnej i dojazdowej, drogi wewnętrznej oraz drogi pieszo jezdnej – zgodnie z rysunkiem planu,
		b)	dopuszcza się nadbudowę oraz przebudowę istniejących budynków wykraczających poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy, również w części przekraczających tę linię,
		c)	dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków wykraczających poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy z zachowaniem ograniczeń wynikających z tej linii,
		d)	charakter zabudowy – wolno stojąca,
		e)	minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,30,
		f)	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,35,
		g)	maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,70,
		h)	maksymalna wysokość zabudowy: – dla istniejących budynków mieszkaniowych i usługowych, o wysokości powyżej 13,5 m – nieprzekraczająca istniejącej wysokości, – dla istniejących budynków mieszkaniowych i usługowych o wysokości poniżej 13,5 m oraz budynków projektowanych mieszkaniowych i usługowych – 13,5 m, – dla garaży i budynków gospodarczych – 5 m,
		i)	maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: – dla istniejących budynków mieszkaniowych i usługowych posiadających powyżej 3 kondygnacji nadziemnych – zakaz nadbudowy zwiększającej

		<p>ilość kondygnacji,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dla istniejących budynków mieszkaniowych i usługowych posiadających poniżej 3 kondygnacji nadziemnych oraz budynków projektowanych mieszkaniowych i usługowych – 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,</li> <li>- dla garaży i budynków gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna,</li> </ul>
		j) ilość kondygnacji od strony zaplecza działki (od tyłu budynku), może różnić się wyłącznie o dwie kondygnacje od ustalonej maksymalnej ilości kondygnacji, określonej od najniższej położonego terenu przy budynku, od strony ulicy,
		k) dachy: <ul style="list-style-type: none"> <li>- dla istniejących budynków, przy przebudowie, odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie dopuszcza się zachowanie istniejących spadków połaci dachowych lub nawiązanie do istniejących spadków połaci dachowych,</li> <li>- dla budynków mieszkaniowych lub usługowych projektowanych – dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci – od 30<sup>0</sup> do 50<sup>0</sup>,</li> <li>- dla garaży i budynków gospodarczych – dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci – od 20<sup>0</sup> do 50<sup>0</sup>, w przypadku obiektów do budowy dopuszcza się również jednospadowe;</li> </ul>
6)	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej	obowiązują ustalenia zawarte w § 11;
7)	Szczegółowe zasady i warunki scalcenia i podziału nieruchomości	<p>a) minimalna powierzchnia działki – 900,0 m<sup>2</sup>,</p> <p>b) minimalna szerokość frontu działek – 20,0 m,</p> <p>c) minimalny kąt nachylenia wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej dróg – 60<sup>0</sup>,</p> <p>d) minimalna szerokość działki pod drogę wewnętrzną – 8,0 m;</p>
8)	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów	obowiązują ustalenia zawarte w § 6 oraz § 12 ust. 5;
9)	Zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemu komunikacji	<p>a) obsługa komunikacyjna terenu od strony przyległych dróg publicznych i wewnętrznych kształtowanymi zgodnie z zasadami określonymi w § 14 i § 31 oraz przepisami odrębnymi,</p> <p>b) obowiązują ustalenia dotyczące miejsc postojowych zawarte w § 15;</p>
10)	Zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej	<p>a) obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę, odbiór ścieków bytowych oraz zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz zawarte w § 16, § 17,</p> <p>b) ogrzewanie realizować w oparciu o indywidualne źródło ciepła,</p> <p>c) obowiązują ustalenia dotyczące odprowadzenia wód deszczowych zawarte w § 16;</p>
11)	Szczegółne zasady i warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	wyznacza się obszar zieleni wewnętrznej, określony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3 i 4.

**§ 21. 1.** Ustala się tereny usług turystycznych lub komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-UT, 3-UT.**

2. Ustalenia dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zawiera tabela:

Symbol		UT	
1)	Przeznaczenie terenu	a) przeznaczenie podstawowe	- <b>tereny usług turystycznych</b> , - <b>tereny usług komercyjnych</b> ,
		b) przeznaczenie dopuszczalne	terenowe urządzenia sportu i rekreacji (budowle) zajmujące nie więcej niż 40% wyznaczonego liniami rozgraniczającego terenu, usługi publiczne zajmujące nie więcej niż 40% wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu oraz nie więcej niż 40% pow. całkowitej budynku wielofunkcyjnego,



			mieszkalnictwo jednorodzinne – istniejące – do zachowania; projektowane – wyłącznie jako wbudowane, zajmujące nie więcej niż 20% pow. użytkowej budynku usługowego, urządzenia infrastruktury technicznej, w tym również na wydzielonych działkach;
2)	Zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego	a)	teren podlega ochronie akustycznej według ustaleń z § 9 ust. 7,
		b)	zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w szczególności poprzez stosowanie podpiwniczenia, folii izolacyjnych lub wentylacji przestrzeni podpodłogowych w parterach,
		c)	obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 7, § 8, § 9;
3)	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej		obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10;
4)	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a)	dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków oraz budowę nowych budynków przy zachowaniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wskazanych w ust. 2 pkt 5,
		b)	przy przebudowie, odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie istniejących budynków oraz przy budowie nowych budynków należy uwzględnić zróżnicowane ukształtowanie elewacji,
		c)	dopuszcza się elementy architektonicznego ukształtowania zabudowy takie jak: lukarny, facjaty, wiatrolapy, werandy, ryzality, wykusze,
		d)	zakaz stosowania okładzin typu siding z PCV,
		e)	obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 12;
5)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	a)	nieprzekraczalna linia zabudowy budynków projektowanych – 6 m od linii rozgraniczającej drogi klasy lokalnej oraz drogi wewnętrznej oraz dodatkowo na terenie – zgodnie z rysunkiem planu,
		b)	minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,40,
		c)	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,30,
		d)	maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,20,
		e)	maksymalna wysokość zabudowy: – dla istniejących budynków o wysokości powyżej 15,5 m – nieprzekraczająca istniejącej wysokości, – dla istniejących budynków mieszkaniowych i usługowych o wysokości poniżej 15,5 m, oraz budynków projektowanych usługowych – 15,5 m, – dla garaży i budynków gospodarczych – 5 m,
		f)	maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: – dla istniejących i projektowanych budynków usługowych - 4 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, – dla garaży i budynków gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna.,
		g)	dachy: – dla istniejących budynków, przy przebudowie, odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie dopuszcza się zachowanie istniejących spadków połaci dachowych lub nawiązanie do istniejących spadków połaci dachowych, – dla budynków projektowanych usługowych – dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci – od 30 <sup>0</sup> do 50 <sup>0</sup> , – dla garaży i budynków gospodarczych – dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci – od 20 <sup>0</sup> do 50 <sup>0</sup> , w przypadku obiektów dobudowanych dopuszcza się również jednospadowe;
6)	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej		obowiązują ustalenia zawarte w § 11;
7)	Szczegółowe zasady i warunki scallania i podziału nieruchomości	a)	minimalna powierzchnia działki: 2000,0 m <sup>2</sup> ,
		b)	minimalna szerokość frontu działek: 25,0 m,

		c)	minimalny kąt nachylenia wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej dróg: 60°,
		d)	minimalna szerokość działki pod drogę wewnętrzną – 8,0 m;
8)	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów		obowiązują ustalenia zawarte w § 6 oraz § 12 ust. 5;
9)	Zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemu komunikacji	a)	obsługa komunikacyjna terenu od strony przyległych dróg publicznych i wewnętrznych kształtowanymi zgodnie z zasadami określonymi w § 14 i § 31 oraz przepisami odrębnymi,
		b)	obowiązują ustalenia dotyczące miejsc postojowych zawarte w § 15;
10)	Zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej	a)	obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę, odbiór ścieków bytowych oraz zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz zawarte w § 16, § 17,.
		b)	ogrzewanie realizować w oparciu o indywidualne źródło ciepła,
		c)	obowiązują ustalenia dotyczące odprowadzenia wód deszczowych zawarte w § 16;
11)	Szczególne zasady i warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	a)	wyznacza się teren, w ramach jednostki 1-UT, wskazany na rysunku planu, na którym dopuszcza się lokalizację lądowiska dla helikopterów,
		b)	wyznacza się obszar zieleni wewnętrznej, określony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3 i 4.

**§ 22. 1.** Ustala się tereny usług turystycznych lub komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **2-UT, 5-UT, 6-UT, 8-UT.**

2. Ustalenia dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zawiera tabela:

Symbol		UT	
1)	Przeznaczenie terenu	a)	przeznaczenie podstawowe – <b>tereny usług turystycznych,</b> – <b>tereny usług komercyjnych,</b>
		b)	przeznaczenie dopuszczalne terenowe urządzenia sportu i rekreacji (budowle) zajmujące nie więcej niż 40% wyznaczonego liniami rozgraniczającego terenu), usługi publiczne – zajmujące nie więcej niż 25% wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu oraz nie więcej niż 30% pow. całkowitej budynku wielofunkcyjnego, mieszkalnictwo jednorodzinne - wyłącznie jako wbudowane, zajmujące nie więcej niż 20% pow. użytkowej budynku usługowego, urządzenia infrastruktury technicznej, w tym również na wydzielonych działkach;
2)	Zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego	a)	teren podlega ochronie akustycznej według ustaleń z § 9 ust. 7,
		b)	zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w szczególności poprzez stosowanie podpiwniczenia, folii izolacyjnych lub wentylacji przestrzeni podpodłogowych w parterach,
		c)	obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 7, § 8, § 9;
3)	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej		obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10;
4)	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a)	dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków oraz budowę nowych budynków przy zachowaniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wskazanych w ust. 2 pkt 5,
		b)	przy przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie istniejących budynków oraz przy budowie nowych budynków należy uwzględnić zróżnicowane ukształtowanie elewacji,

		c) dopuszcza się elementy architektonicznego ukształtowania zabudowy takie jak: lukarny, facjaty, wiatrołapy, werandy, ryzality, wykusze,
		d) zakaz stosowania okładzin typu siding z PCV,
		e) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 12;
5)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	a) nieprzekraczalna linia zabudowy budynków projektowanych – 6 m od linii rozgraniczającej drogi klasy lokalnej, drogi pieszo-jezdnej oraz drogi wewnętrznej – zgodnie z rysunkiem planu,
		b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,50,
		c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,15,
		d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,45,
		e) maksymalna wysokość zabudowy: – dla istniejących oraz projektowanych budynków usługowych – 14 m, – dla garaży i budynków gospodarczych – 5 m,
		f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: – dla istniejących oraz projektowanych budynków usługowych - 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, – dla garaży i budynków gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna,.
		g) dachy: – dla istniejących budynków, przy przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie dopuszcza się zachowanie istniejących spadków połaci dachowych lub nawiązanie do istniejących spadków połaci dachowych, – dla budynków projektowanych: usługowych – dwu lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci – od 30 <sup>0</sup> do 50 <sup>0</sup> , – na terenie 6UT, w miejscu oznaczonym na rysunku planu jako teren z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy o maksymalnej wysokości nieprzekraczającej 603,4 m n.p.m., dopuszcza się dach płaski w przypadku wykorzystania go jako tarasu lub zastosowania „zielonego dachu”, – dla garaży i budynków gospodarczych – dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci – od 20 <sup>0</sup> do 50 <sup>0</sup> , w przypadku obiektów dobudowanych dopuszcza się również jednospadowe;
6)	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej	obowiązują ustalenia zawarte w § 11;
7)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	a) minimalna powierzchnia działki – 2000,0 m <sup>2</sup> ,
		b) minimalna szerokość frontu działek: 30,0 m,
		c) minimalny kąt nachylenia wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej dróg: 60°,
		d) minimalna szerokość działki pod drogę wewnętrzną – 8,0 m;
8)	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów	obowiązują ustalenia zawarte w § 6 oraz § 12 ust. 5;
9)	Zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemu komunikacji	a) obsługa komunikacyjna terenu od strony przyległych dróg publicznych i wewnętrznych kształtowanymi zgodnie z zasadami określonymi w § 14 i § 31 oraz przepisami odrębnymi,
		b) obowiązują ustalenia dotyczące miejsc postojowych zawarte w § 15;
10)	Zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej	a) obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę, odbiór ścieków bytowych oraz zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz zawarte w § 16, § 17,
		b) ogrzewanie realizować w oparciu o indywidualne źródło ciepła,
		c) obowiązują ustalenia dotyczące odprowadzenia wód deszczowych zawarte w § 16;
11)	Szczegółne zasady i warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	a) w obrębie terenu 6-UT wyznacza się teren, wskazany na rysunku planu, na którym dopuszcza się lokalizację zabudowy o maksymalnej wysokości nieprzekraczającej 603,4 m n.p.m. rzędnej terenu,
		b) wyznacza się obszar zieleni wewnętrznej, określony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3 i 4.

§ 23. 1. Ustala się tereny usług turystycznych lub komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **4-UT, 7-UT, 9-UT, 10-UT, 11-UT, 12-UT**.

2. Ustalenia dla terenów, o których mowa w ust. 1, zawiera tabela:

Symbol		UT	
1)	Przeznaczenie terenu	a)	przeznaczenie podstawowe – <b>tereny usług turystycznych</b> , – <b>tereny usług komercyjnych</b> ,
		b)	przeznaczenie dopuszczalne terenowe urządzenia sportu i rekreacji (budowle) zajmujące nie więcej niż 40% wyznaczonego liniami rozgraniczającego terenu, zabudowa mieszkaniowa – istniejąca – do zachowania; projektowana – wyłącznie jako wbudowana, pod warunkiem, że łącznie z adaptowaną, zajmie nie więcej niż 25% pow. użytkowej budynku usługowego, urządzenia infrastruktury technicznej, w tym również wydzielonych działkach;
2)	Zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego	a)	teren podlega ochronie akustycznej według ustaleń z § 9 ust. 7,
		b)	zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w szczególności poprzez stosowanie podpiwniczenia, folii izolacyjnych lub wentylacji przestrzeni podpodłogowych w parterach,
		c)	obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 7, § 8, § 9;
3)	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej		obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10,
4)	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a)	dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków oraz budowę nowych budynków przy zachowaniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wskazanych w ust. 2 pkt 5,
		b)	przy przebudowie, odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie istniejących budynków oraz przy budowie nowych budynków należy uwzględnić zróżnicowane ukształtowanie elewacji,
		c)	na terenach 9- UT, 10-UT, 11UT i 12- UT, przy kształtowaniu elewacji uwzględnić: wyeksponowany cokół, deskowana ostatnia kondygnacja oraz szczyt, opaski okienne, gzymsy między piętrami, stolarka okienna powinna posiadać podziały,
		d)	należy stosować następujące materiały wykończeniowe: drewno, kamień, cegła, tynk, łupek naturalny, gont, lupek sztuczny lub dachówka ceramiczna w kolorze czerwonym, brązowym lub ich odcieniach,
		e)	dopuszcza się elementy architektonicznego ukształtowania zabudowy takie jak: lukarny, facjaty, wiatrołapy, werandy, ryzality, wykusze,
		f)	zakaz stosowania okładzin typu siding z PCV,
		g)	obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 12;
5)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	a)	nieprzekraczalna linia zabudowy budynków projektowanych – 6 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy lokalnej, klasy dojazdowej oraz drogi wewnętrznej, a także dla terenu 10-UT i 12-UT dodatkowo 5 m od linii rozgraniczających terenu 2-WS, dla terenu 12-UT – 20 m od linii rozgraniczającej rzeki Łomnicy – zgodnie z rysunkiem planu,
		b)	dopuszcza się nadbudowę oraz przebudowę istniejących budynków wykraczających poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy, również w części przekraczających tę linię,
		c)	dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków wykraczających poza wyzna-

		<p>czoną nieprzekraczalną linię zabudowy z zachowaniem ograniczeń wynikających z tej linii,</p> <p>c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,50,</p> <p>d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,30,</p> <p>e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,9,</p> <p>f) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– dla istniejących budynków o wysokości powyżej 13,5 m – nieprzekraczająca istniejącej wysokości ,</li> <li>– dla istniejących budynków mieszkaniowych i usługowych o wysokości poniżej 13,5 m oraz budynków projektowanych usługowych – 13,5 m,</li> <li>– dla garaży i budynków gospodarczych – 5 m,</li> </ul> <p>g) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– dla istniejących budynków posiadających powyżej 3 kondygnacji nadziemnych – zakaz nadbudowy zwiększającej ilość kondygnacji,</li> <li>– dla istniejących budynków mieszkaniowych i usługowych posiadających poniżej 3 kondygnacji nadziemnych oraz budynków projektowanych usługowych – 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,</li> <li>– dla garaży i budynków gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna,.</li> </ul> <p>h) dachy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– dla istniejących budynków, przy przebudowie, odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie dopuszcza się zachowanie istniejących spadków połaci dachowych lub nawiązanie do istniejących spadków połaci dachowych,</li> <li>– dla budynków projektowanych: usługowych – dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci – od 30<sup>0</sup> do 50<sup>0</sup>,</li> <li>– dla garaży i budynków gospodarczych – dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci – od 20<sup>0</sup> do 50<sup>0</sup>, w przypadku obiektów dobudowanych dopuszcza się również jednospadowe;</li> </ul>
6)	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej	obowiązują ustalenia zawarte w § 11;
7)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	<p>a) minimalna powierzchnia działki: 1100,0 m<sup>2</sup>,</p> <p>b) minimalna szerokość frontu działek: 20,0 m,</p> <p>c) minimalny kąt nachylenia wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej dróg: 60<sup>0</sup>,</p> <p>d) minimalna szerokość działki pod drogę wewnętrzną – 8,0 m;</p>
8)	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów	obowiązują ustalenia zawarte w § 6 oraz § 12 ust. 5;
9)	Zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemu komunikacji	<p>a) obsługa komunikacyjna terenu od strony przyległych dróg publicznych i wewnętrznych kształtowanymi zgodnie z zasadami określonymi w § 14 i § 31 oraz przepisami odrębnymi,</p> <p>b) obowiązują ustalenia dotyczące miejsc postojowych zawarte w § 15;</p>
10)	Zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej	<p>a) obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę, odbiór ścieków bytowych oraz zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz zawarte w § 16, § 17,</p> <p>b) ogrzewanie realizować w oparciu o indywidualne źródło ciepła,</p> <p>c) obowiązują ustalenia dotyczące odprowadzenia wód deszczowych zawarte w § 10;</p>
11)	Szczególne zasady i warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	wyznacza się obszar zieleni wewnętrznej, określony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3 i 4.

- § 24. 1. Ustala się tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-US, 2-US, 3-US**.  
2. Ustalenia dla terenów, o których mowa w ust. 1, zawiera tabela:

Symbol		US		
1)	Przeznaczenie terenu	a)	przeznaczenie podstawowe	<b>tereny usług sportu i rekreacji – urządzenia terenowe,</b>
		b)	przeznaczenie dopuszczalne	zabudowa związana z obsługą funkcji sportu i rekreacji zajmujące nie więcej niż 5%, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu, miejsca postojowe dla samochodów – zajmujące nie więcej niż 10% wyznaczonego liniami rozgraniczającego terenu, urządzenia infrastruktury technicznej, w tym również na wydzielonych działkach;
2)	Zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego	a)	teren podlega ochronie akustycznej według ustaleń z § 9 ust. 7,	
		b)	obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 7, § 8, § 9;	
3)	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej		obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10;	
4)	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a)	dopuszcza się budowę nowych budynków przy zachowaniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wskazanych w ust. 2 pkt 5 ,	
		b)	zakaz stosowania okładzin typu siding z PCV,	
		c)	obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 12;	
5)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	a)	nieprzekraczalna linia zabudowy budynków projektowanych - 6m od linii rozgraniczającej drogi klasy lokalnej i dojazdowej oraz drogi wewnętrznej i drogi pieszej – zgodnie z rysunkiem planu,	
		b)	charakter zabudowy: wolno stojąca lub zespół powiązanych ze sobą budynków,	
		c)	minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,85,	
		d)	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,05,	
		e)	maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,10,	
		f)	maksymalna wysokość zabudowy – 10,5 m,	
		g)	maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,	
		h)	dachy – dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połąci – od 30 <sup>0</sup> do 50 <sup>0</sup> ;	
6)	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej		obowiązują ustalenia zawarte w § 11;	
7)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	a)	minimalna powierzchnia działki: 3000,0 m <sup>2</sup> ,	
		b)	minimalna szerokość frontu działek: 25,0 m,	
		c)	minimalny kąt nachylenia wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej dróg – 60°,	
		d)	minimalna szerokość działki pod drogę wewnętrzną – 8,0 m;	
8)	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów	a)	obowiązują ustalenia zawarte w § 6 oraz § 12 ust. 5,	
		b)	tereny zieleni urządzonej niskiej,	
		c)	tereny zieleni nieurządzonej niskiej i wysokiej;	
9)	Zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemu komunikacji	a)	obsługa komunikacyjna terenu od strony przyległych dróg publicznych i wewnętrznych kształtowanymi zgodnie z zasadami określonymi w § 14 i § 31 oraz przepisami odrębnymi,	
		b)	obowiązują ustalenia dotyczące miejsc postojowych zawarte w § 15;	
10)	Zasady budowy, rozbudowy	a)	obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę, odbiór ścieków	

	i modernizacji systemów infrastruktury technicznej		bytowych oraz zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz zawarte w § 16, § 17,
		b)	ogrzewanie realizować w oparciu o indywidualne źródło ciepła,
		c)	obowiązują ustalenia dotyczące odprowadzenia wód deszczowych zawarte w § 16;
11)	Szczególne zasady i warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy		na terenie 3-US dopuszcza się lokalizację punktu widokowego w postaci wieży widokowej o maksymalnej wysokości 20 m, w miejscu wskazanym na rysunku planu jako krajobrazowy wgląd widokowy;
12)	Granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych		tereny US obejmuje się granicą terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

§ 25. 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej i rekreacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1-ZP**, **2-ZP**, **3-ZP**, **4-ZP**.

2. Ustalenia dla terenów, o których mowa w ust. 1, zawiera tabela:

Symbole		<b>ZP</b>		
1)	Przeznaczenie terenu	a)	przeznaczenie podstawowe	<b>tereny zieleni urządzonej i rekreacyjnej,</b>
		b)	przeznaczenie dopuszczalne	terenowe urządzenia sportu i rekreacji, zajmujące nie więcej niż 15% wyznaczonego liniami rozgraniczającego terenu, miejsca postojowe dla samochodów – zajmujące nie więcej niż 10% wyznaczonego liniami rozgraniczającego terenu, urządzenia infrastruktury technicznej, w tym również na wydzielonych działkach;
2)	Zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego	a)	teren podlega ochronie akustycznej według ustaleń z § 9 ust. 7,	
		b)	obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 7, § 8, § 9;	
3)	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej		obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10;	
4)	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego		obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 12;	
5)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		nie ustala się;	
6)	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej		obowiązują ustalenia zawarte w § 11;	
7)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	a)	minimalna powierzchnia działki – 700,0 m <sup>2</sup> ,	
		b)	minimalna szerokość frontu działek – 20,0 m,	
		c)	minimalny kąt nachylenia wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej dróg – 60°,	
		d)	minimalna szerokość działki pod drogę wewnętrzną – 8,0 m;	
8)	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów		obowiązują ustalenia zawarte w § 6 oraz § 12 ust. 5;	
9)	Zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemu komunikacji	a)	obsługa komunikacyjna terenu od strony przyległych dróg publicznych i wewnętrznych kształtowanymi zgodnie z zasadami określonymi w § 14 i § 31 oraz przepisami odrębnymi,	
		b)	obowiązują ustalenia dotyczące miejsc postojowych zawarte w § 15;	
10)	Zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej	a)	obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę, odbiór ścieków bytowych oraz zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz zawarte w § 16, § 17,	
		b)	ogrzewanie realizować w oparciu o indywidualne źródło ciepła,	
		c)	obowiązują ustalenia dotyczące odprowadzenia wód deszczowych zawarte w § 16;	

11)	Szczególne zasady i warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu , w tym zakaz zabudowy	nie ustala się.
-----	---	-----------------

§ 26. 1. Ustala się tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-Z, 2-Z, 3-Z, 4-Z**.

2. Ustalenia dla terenów, o których mowa w ust. 1, zawiera tabela:

Symbole		<b>Z</b>	
1)	Przeznaczenie terenu	a) przeznaczenie podstawowe	<b>tereny zieleni,</b>
		b) przeznaczenie dopuszczalne	lasy i zadrzewienia, parki leśne, terenowe urządzenia sportu i rekreacji – zajmujących nie więcej niż 10% wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu, urządzenia infrastruktury technicznej, w tym również na wydzielonych działkach;
2)	Zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego.	obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 7, § 8, § 9;	
3)	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10;	
3)	Zasady zagospodarowania terenu	zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;	
4)	Szczególne zasady i warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu , w tym zakaz zabudowy	zakaz zabudowy i zagospodarowania z wyjątkiem dopuszczonego w przepisach odrębnych.	

§ 27. 1. Ustala się lasy, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-ZL, 2-ZL, 3-ZL, 4-ZL, 5-ZL, 6-ZL, 7-ZL, 8-ZL, 9-ZL, 10-ZL, 11-ZL**.

2. Ustalenia dla terenów, o których mowa w ust. 1, zawiera tabela:

Symbole		<b>ZL</b>	
1)	Przeznaczenie terenu	przeznaczenie podstawowe	<b>Lasy</b>
2)	Zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego	obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 7, § 8, § 9;	
3)	Zasady zagospodarowania terenu	zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;	
4)	Szczególne zasady i warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu , w tym zakaz zabudowy	a)	zakaz zabudowy i zagospodarowania z wyjątkiem dopuszczonego w przepisach odrębnych,
		b)	zespoły zadrzewień niedostosowane do siedliska wskazuje się do przebudowy, przeprowadzanej zgodnie z zasadami leśnictwa zrównoważonego.

§ 28. 1. Ustala się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-WS, 2-WS, 3-WS**.

2. Ustalenia dla terenów, o których mowa w ust. 1, zawiera tabela:

Symbole		<b>WS</b>	
1)	Przeznaczenie terenu	przeznaczenie podstawowe	<b>tereny wód powierzchniowych śródlądowych;</b>
2)	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 7, § 8, § 9;	
3)	Zasady zagospodarowania terenu	zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;	
4)	Szczególne zasady i warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu , w tym zakaz zabudowy	zakaz zabudowy i zagospodarowania z wyjątkiem dopuszczonego w przepisach odrębnych.	



§ 29. 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolami **1- IT-E, 2- IT-E**.

2. Ustalenia dla terenów, o których mowa w ust. 1, zawiera tabela:

Symbole		IT-E	
1)	Przeznaczenie terenu	przeznaczenie podstawowe	<b>teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;</b>
2)	Zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego	obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 7, § 8, § 9;	
3)	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10;	
4)	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a)	dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków,
		b)	zakaz stosowania okładziny typu siding z PCV,
		c)	obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 12;
5)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	a)	nieprzekraczalna linia zabudowy – dla terenu 1- IT-E – 1,0 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy dojazdowej i lokalnej, – dla terenu 2 – IT-E – pokrywająca się z linią rozgraniczającą z drogą publiczną klasy lokalnej i drogą wewnętrzną,
		b)	minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,05,
		c)	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,75,
		d)	maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,
		e)	maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1,
		f)	dach dwu lub wielospadowy, symetryczny, o nachyleniu połaci od 30 <sup>0</sup> do 50 <sup>0</sup> ;
6)	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej	obowiązują ustalenia zawarte w § 11;	
7)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	a)	minimalna powierzchnia działki – 5,0 m <sup>2</sup> ,
		b)	minimalna szerokość frontu działek budowlanych – 3,0 m,
		c)	minimalny kąt nachylenia wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej dróg – 60°;
8)	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów	obowiązują ustalenia zawarte w § 6;	
9)	Zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemu komunikacji	obsługa komunikacyjna terenu od strony przyległych dróg publicznych i wewnętrznych kształtowanymi zgodnie z zasadami określonymi w § 14 i § 31 oraz przepisami odrębnymi;	
10)	Zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej	a)	obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę, odbiór ścieków bytowych oraz zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz zawarte w § 16, § 17,
		b)	ogrzewanie realizować w oparciu o indywidualne źródło ciepła,
		c)	obowiązują ustalenia dotyczące odprowadzenia wód deszczowych zawarte w § 16;
11)	Szczególne zasady i warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	nie ustala się.	

§ 30. 1. Ustala się tereny komunikacji – parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-KS, 2-KS**.

2. Ustalenia dla terenów, o których mowa w ust. 1, zawiera tabela:

Symbol		KS		
1)	Przeznaczenie terenu	a)	przeznaczenie podstawowe	<b>tereny komunikacji – parking ów,</b>
		b)	przeznaczenie dopuszczalne	zabudowa związana z obsługą przeznaczenia podstawowego, zajmująca nie więcej niż

			10%, urządzenia infrastruktury technicznej, w tym również na wydzielonych działkach, obiekty związane z obsługą ruchu, w tym wiaty przystankowe;
2)	Zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego		obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 7, § 8, § 9;
3)	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej		obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10;
4)	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a)	realizowanie parkingów w formie terenowych placów do parkowania ,.
		b)	na terenie 2KS dopuszcza się realizację parkingu wielopoziomowego,
		c)	obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 12;
5)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	a)	na terenie 2KS nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków projektowanych – 1,0m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy lokalnej i dojazdowej,
		b)	minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,10,
		c)	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,70,
		d)	maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,40,
		d)	maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,
		e)	maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych, liczona od najniższej położonego terenu przy budynku: 2 kondygnacje nadziemne,
f)	dachy indywidualne;		
6)	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej		obowiązują ustalenia zawarte w § 11;
7)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	a)	minimalna powierzchnia działki – 30,0 m <sup>2</sup> ,
		b)	minimalna szerokość frontu działek – 5,0 m,
		c)	minimalny kąt nachylenia wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej dróg – 60°,
		d)	minimalna szerokość działki pod drogę wewnętrzną – 8,0 m;
8)	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów		obowiązują ustalenia zawarte w §6 oraz § 12 ust.5;
9)	Zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemu komunikacji		obsługa komunikacyjna terenu od strony przyległych dróg publicznych i wewnętrznych kształtowanymi zgodnie z zasadami określonymi w § 14 i § 31 oraz przepisami odrębnymi;
10)	Zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej	a)	obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę, odbiór ścieków bytowych oraz zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz zawarte w § 16, § 17,
		b)	ogrzewanie realizować w oparciu o indywidualne źródło ciepła,
		c)	obowiązują ustalenia dotyczące odprowadzenia wód deszczowych zawarte w § 16;
11)	Szczegółne zasady i warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu , w tym zakaz zabudowy		nie ustala się.

**§ 31.** 1. Ustala się tereny dróg, oznaczone na rysunku planu symbolami 1-KDL, 2-KDL, 3-KDL, 1-KDD, 1-KDW, 2-KDW, 3-KDW, 4-KDW, 5-KDW, 6-KDW, 7-KDW, 8-KDW, 9-KDW, 10-KDW, 1-KDPJ, 2-KDPJ.

2. Ustalenia dla terenów, o których mowa w ust. 1, zawiera tabela:

Symbol		KD	
1)	Przeznaczenie terenu	a)	przeznaczenie podstawowe <b>KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,</b>

			<b>KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,</b> <b>KDW – tereny dróg wewnętrznych,</b> <b>KDPJ – tereny dróg pieszo-jezdnych,</b>
		b) przeznaczenie dopuszczalne	obiekty związane z obsługą ruchu, w tym wiaty przystankowe, mała architektury, w tym elementy zorganizowanych systemów informacji i reklamy ;
2)	Parametry drogi	a) <b>KDL</b>	– szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 1-KDL – od 12 m do 14 m, 2-KDL – od 12 m do 16 m, 3-KDL – od 10 m do 23 m
		b) <b>KDD</b>	– szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – od 10 m do 23 m,
		c) <b>KDW</b>	– szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 1-KDW – 12 m, 2-KDW – od 4 m do 9,5 m, 3-KDW – od 8 m do 12 m, 4-KDW – od 10 m do 18 m, 5-KDW – od 5 m do 24 m, 6-KDW – od 3 m do 12 m, 7-KDW – od 5 m do 9 m, 8-KDW – od 4 m do 14 m, 9-KDW – od 3 m do 23 m, 10-KDW – od 3 m do 8 m
		d) <b>KDPJ</b>	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – 8 m
3)	Zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego		obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 7, § 8, § 9
4)	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a)	obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 12
		b)	wymaga się lokalizacji akcentu urbanistycznego na terenie 4KDW;
5)	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej		obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10
6)	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej		obowiązują ustalenia zawarte w § 11
7)	Zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej		obowiązują ustalenia dotyczące odprowadzenia wód deszczowych zawarte w § 16

## Rozdział 10

### Stawki procentowe

§ 32. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

## Rozdział 11

### Przepisy końcowe

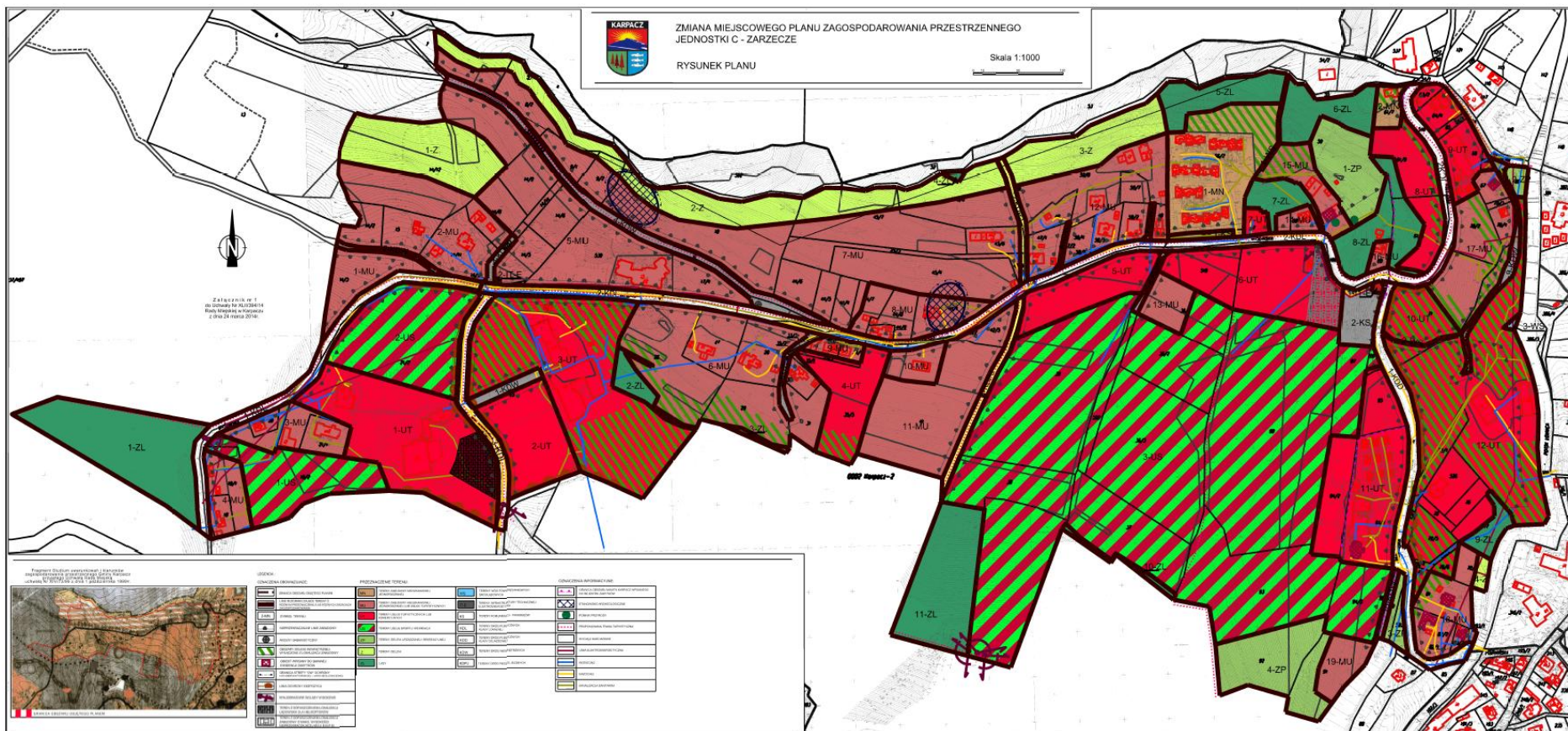
§ 33. Traci moc uchwała nr XXI/129/03 Rady Miejskiej w Karpaczu z dnia 11 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki C – Zarzeczce, na obszarze objętym planem.

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Karpacza.

§ 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej:  
*I. Seweryn*

Załącznik nr 1 do uchwały nr XLII/394/14  
Rady Miejskiej w Karpaczu z dnia 24 marca  
2014 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XLII/394/14  
Rady Miejskiej w Karpaczu z dnia 24 marca  
2014 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki C - Zarzecze.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 - tekst jednolity z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 - tekst jednolity z późn. zm.), Rada Miejska w Karpaczu, po przedstawieniu przez Burmistrza Karpacza listy uwag nieuwzględnionych, a także po zapoznaniu się z treścią każdej z tych uwag oraz uzasadnieniem ich nieuwzględnienia w projekcie planu, rozstrzyga co następuje:

§ 1.1. W dniu 23.10.2013r. wpłynęło pismo złożone przez PRAGMA INKASO z siedzibą w Tarnowskich Górach, z uwagą do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki C - Zarzecze.

2. Uwaga ta została przez Burmistrza Karpacza uwzględniona częściowo - w zakresie linii zabudowy i zabudowy od strony lasu oraz nie uwzględniona częściowo - w zakresie innego sposobu poprowadzenia drogi wewnętrznej oraz dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności.

3. Odrzuca się uwagę dotyczącą innego sposobu poprowadzenia drogi wewnętrznej z następujących względów:

- 1) Wyznaczona w rysunku planu droga opiera się na istniejącym połączeniu (drodze/użytku dr) o szerokości od 3 do 4m
- 2) Zaproponowane, z uwagi na wprowadzenie nowej funkcji na terenie działki nr 91, poszerzenie poprowadzone zostało po terenie Skarbu Państwa, z uwagi na ekonomiczne uwarunkowania, a także ze względu na bardziej realną procedurę przeznaczenia tego terenu pod drogę. Z uwagi na to, że jest to droga wewnętrzna, nie będzie możliwości wywłaszczenia gruntu pod cele publiczne, zatem poszerzanie jej kosztem gruntów prywatnych mogłoby okazać się niemożliwe w praktyce do zrealizowania;
- 3) W zapisie planu dopuszczone jest, w ramach urządzeń i obiektów towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu – realizowanie dróg wewnętrznych (§ 4 pkt 4). Pozostaje zatem możliwość wykonania drogi na terenie o przeznaczeniu podstawowym US, na gruncie prawa cywilnego.

4. Odrzuca się uwagę dotyczącą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z uwagi na przyjęty i ukształtowany charakter całej zabudowy w miejscowości Karpacz, gdzie nie dopuszcza się tego rodzaju obiektów.

§ 2.1. W dniu 23.10.2013r. wpłynęło pismo złożone przez Grzegorza Kubika - Radnego Rady Miejskiej Karpacza, z uwagą do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki C – Zarzecze.

2. Uwaga ta została uwzględniona częściowo (w pkt. 1, 3, 4, 7) oraz nie uwzględniona częściowo (w pkt. 2, 5, 6) przez Burmistrza Karpacza.

3. Odrzuca się w uwagę w zakresie zmiany zapisu § 7 ust.5 lub jego wykreślenia. Zmniejszenie powierzchni zieleni o 25% nawiązuje do obecnie obowiązującego planu, natomiast dopuszczenie

zmniejszenia o 35% wprowadzono na wniosek właściciela nieruchomości, który został pozytywnie uwzględniony przez Burmistrza.

4. Odrzuca się w uwagę w zakresie zmiany zapisu w rozdziale 10 § 30 ust.2 dotyczącą:

- 1) wykluczenia możliwości budowania parkingów wielopoziomowych, gdyż dopuszczenie lokalizacji parkingu wielopoziomowego pozwoli efektywniej wykorzystać teren (szczególnie teren przy stokach) przeznaczony na miejsca parkingowe dla potencjalnych narciarzy;
- 2) zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej do 0,30, gdyż jest to wskaźnik niemożliwy do zrealizowania szczególnie na terenie 1KS;
- 3) zmniejszenia ilości kondygnacji do 1, gdyż dopuszczenie 2 kondygnacji z punktu widzenia gospodarowania terenem jest właściwsze. Parking o 1 kondygnacji jest parkingiem terenowym. Ponadto parking wielopoziomowy jest tylko dopuszczeniem, ze względu na uwarunkowania terenowe, jego realizacja, na etapie szczegółowej analizy, może się okazać nieekonomiczna.

5. Odrzuca się w uwagę w zakresie pozostawienie Terenów Parków Leśnych (RLP) na działkach nr 79/1, 79/6, 79/4, 79/3, 79/5 i 80. Obecne przeznaczenie tego terenu na UT z zielenią wewnętrzną wyłączonej z lokalizacji zabudowy w powiązaniu z terenami sąsiednimi o tej samej funkcji umożliwi kompleksowe zagospodarowanie terenu jako zieleni towarzyszącej funkcji turystycznej z możliwością lokalizacji małych obiektów usługowych, poprzedni zapis ZP dopuszczał również lokalizację obiektów usługowych, czyli zmieniając jednostkę nie zmieniono sposobu zagospodarowania.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XLII/394/14  
Rady Miejskiej w Karpaczu z dnia 24 marca  
2014 r.

**Rozstrzygnięcie  
o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji  
z zakresu infrastruktury technicznej,  
które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,  
zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 - tekst jednolity z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 - tekst jednolity z późn. zm.), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2013r. poz. 885 – tekst jedn. z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2010 r. Nr 80, poz. 526 - tekst jednolity z późn. zm.) Rada Miejska w Karpaczu uchwala, co następuje:

- § 1. W projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki C - Zarzecze, przewiduje się, że mogą wystąpić potrzeby inwestycyjne związane z:
- 1) budową dróg publicznych wyznaczonych w planie;
  - 2) modernizacją istniejących dróg publicznych oraz dróg pieszo-jezdnych;
  - 3) rozbudową i modernizacją sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz sieci elektroenergetycznej obejmującej potrzeby oświetlenia dróg.
- § 2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.
- § 3. Powyżej wymienione inwestycje mogą być finansowane ze środków własnych Gminy lub przy wykorzystaniu dotacji unijnych lub krajowych, oraz w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.