DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 9 maja 2018 r.

Poz. 2271

Elektronicznie podpisany przez:
Paweł Chruściel; Lubelski Urząd Wojewódzki w Lublin
Data: 09.05.2018 14:54:41

UCHWAŁA NR XXXIX/306/18
RADY MIEJSKIEJ W NAŁĘCZOWIE

z dnia 29 marca 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru I - Nałęczów

Na podstawie podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXVI/298/14 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 7 listopada 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru I – Nałęczów, zmienioną Uchwałą Nr VII/37/15 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 13 maja 2015 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXVI/298/14 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 7 listopada 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru I – Nałęczów, oraz Uchwałą Nr XXXV/273/17 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 16 listopada 2017 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXVI/298/14 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 7 listopada 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru I – Nałęczów wraz ze zmianą Uchwałą Nr VII/37/15 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 13 maja 2015 r., zmieniona Uchwałą Nr XXXVII/299/18 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 15 lutego 2018 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXVI/298/14 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 7 listopada 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru I – Nałęczów, wraz ze zmianą uchwałą Nr VII/37/15 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 13 maja 2015 r. oraz uchwałą Nr XXXV/273/17 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 16 listopada 2017 r., po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nałęczów uchwalonego Uchwałą Nr XXIII/201/13 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 13 czerwca 2013 r., po uzyskaniu opinii Komisji Uzdrowiskowej, Rada Miejska w Nałęczowie uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru I - Nałęczów, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru I - Nałęczów, zwany dalej „planem”, składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika nr 1 rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

3. Granica planu określona na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały przebiega następująco: począwszy od ulicy Kolejowej w kierunku wschodnim i południowym granicą obrębu Strzelce do północnej granicy działki nr 157/3 w Strzelcach i dalej w kierunku zachodnim północną granicą działki nr 157/3 do wschodniej granicy działki nr ew. 156/1 w obrębie Strzelce, dalej wschodnią i południową granicą tej działki oraz południową granicą działki nr ew. 155/2 w obrębie Strzelce do ulicy Głębocznica, następnie w kierunku południowym wschodnią granicą ulicy Głębocznica do skrzyżowania z ulicą Pałuby, dalej w kierunku wschodnim północną granicą obrębu Nałęczów do ulicy Poniatowskiego i dalej w kierunku północno-wschodnim i wschodnim granicą pomiędzy obrębami Strzelce i Bochotnica do drogi powiatowej nr 2202L (ulicy Dulębów), i dalej południową granicą ulicy Dulębów do wschodniej granicy ogrodów działkowych i dalej na południe wschodnią i południową granicą ogrodów działkowych do południowo-wschodniego narożnika ogrodów, następnie przez łąki i dolinę Bochotniczanki do północno-wschodniego narożnika cmentarza komunalnego i dalej na południe i zachód granicą cmentarza komunalnego do wschodniej granicy drogi dojazdowej do cmentarza (działki nr ew. 232/2), następnie na południe tą granicą do ulicy Bochotnica (drogi wojewódzkiej nr 830) i dalej na zachód północną granicą ulicy Bochotnica do skrzyżowania z ulicą Polną, następnie na południe zachodnią granicą działek nr ew. 431 i 811 (ulicy Polnej) do skrzyżowania z ulicą Słowiczą, dalej w kierunku zachodnim południową granicą działki nr ew. 453 (ulicy Słowiczej) do wschodniej granicy lasu na Górze Jabłuszko, następnie na północ granicą pomiędzy działkami nr ew. 452 i 440 i dalej granicą strefy ochronnej „A" Uzdrowiska Nałęczów aż do skrzyżowania ulic Armatnia Góra i Kolejowa, dalej na zachód północną granicą ulicy Armatnia Góra do skrzyżowania z ulicą Lasockiego, następnie na północ wschodnią granicą ulicy Lasockiego do skrzyżowania z ulicą Spółdzielczą, dalej na wschód południową granicą ulicy Spółdzielczej do skrzyżowania z ulicą Kolejową i dalej na północ zachodnią granicą ulicy Kolejowej do granicy obrębu Strzelce; z wyłączeniem działek nr 323/1, 328/4 położonych w Nałęczowie przy ul. Lipowej, i działki nr 433/2 położonej w Nałęczowie przy ul. T. Kościuszki.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

1) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nałęczowie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;

2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nałęczowie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Nałęczów stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) przeznaczenia terenów oznaczone symbolami złożonymi z oznaczenia literowo-cyfrowego;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) obowiązujące linie zabudowy;

6) budynki wpisane do ewidencji zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

7) obiekty o wartościach kulturowych i historycznych;

8) dobro kultury współczesnej;

9) strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;

10) miejsce pamięci narodowej;

11) kapliczki do zachowania;

12) pomniki do zachowania;

13) drzewa o wysokich wartościach przyrodniczo-krajobrazowych;

14) grupa drzew o wysokich wartościach przyrodniczo-krajobrazowych;

15) szpalery drzew;

16) granica strefy ochronnej wokół pomnika przyrody;

17) główne kierunki połączeń pieszych;

18) wymiary w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w istniejącym obiekcie budowlanym polegających na ulepszeniu jego właściwości użytkowych poprzez przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub remont, wiążący się z zastosowaniem materiałów lub rozwiązań technicznych nowszych technologicznie niż użytych w stanie pierwotnym;

2) **minimalnej szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego, z którego następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą ulicy lub wymiar działki na odcinku bezpośrednio graniczącym z drogą, z której następuje główny wjazd;

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie mogą być wysunięte elewacje budynków, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, ganki, zadaszenia, jednak nie więcej niż o 1,5 m;

4) **nośniku informacyjnym** należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia niosące treści związane z usługami publicznymi, systemem informacji miejskiej, orientacji turystycznej informacją społeczno-kulturalną oraz oznaczenia i znaki informujące o obiektach użyteczności publicznej, terenach i obiektach chronionych lub strefach ochronnych, w rozumieniu przepisów odrębnych;

5) **obowiązującej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć linię określającą położenie ściany budynku w ramach podstawowego lub uzupełniającego przeznaczenia terenu na działce budowlanej lub jej części, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, jednak nie więcej niż o 2 m, oraz cofnięcia fragmentów frontowej ściany budynku, pod warunkiem, że ich długość nie przekroczy łącznie 50% długości elewacji;

6) **przepisach odrębnych** należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;

7) **przeznaczeniu podstawowym** należy przez to rozumieć główny planowany rodzaj przeznaczenia terenu, który obejmuje co najmniej 60% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie musi obejmować co najmniej 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;

8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć planowany dodatkowy rodzaj przeznaczenia terenu, inny niż przeznaczenie podstawowe, który je uzupełnia, i który nie przekracza 40% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie nie przekracza 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;

9) **terenie** należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowo-cyfrowym symbolem przypisanym do tego terenu;

10) **usługach** należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane lub zagospodarowanie terenu w całości lub części służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie produkcja dóbr materialnych;

11) **usługach nieuciążliwych** należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Pozostałe określenia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.
Przeznaczenia terenów w planie

§ 4. 1. Ustala się następujące symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów:

1) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej – **E**;

2) tereny infrastruktury technicznej gazowniczej – **G**;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;

4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – **MN/ZZ**;

5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **MW**;

6) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych – **MW/U**;

7) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i pensjonatowej – **MN/MP**;

8) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych – **MN/U**;

9) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pensjonatowej, usług zdrowia, usług publicznych i innych usług nieuciążliwych – **MN/MP/UZ/UP/U**;

10) tereny zabudowy pensjonatowej – **MP**;

11) tereny zabudowy pensjonatowej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – **MP/ZZ**;

12) tereny zabudowy usług nieuciążliwych – **U**;

13) tereny usług zdrowia – lecznictwo uzdrowiskowe – **UZ**;

14) teren usług oświaty – **UO**;

15) tereny usług kultury – **UK**;

16) tereny usług kultu religijnego – **UKr**;

17) tereny usług publicznych – **UP**;

18) tereny usług publicznych i placu ogólnomiejskiego – **UP/KPP**;

19) tereny usług turystyki i usług gastronomii – **UT/UG**;

20) tereny usług turystyki i usług zdrowia – **UT/UZ**;

21) tereny usług turystyki i usług zdrowia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – **UT/UZ/ZZ**;

22) teren sportu i rekreacji – **US**;

23) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – **WS**;

24) teren ogrodów działkowych – **ZD**;

25) tereny zieleni urządzonej – **ZP**;

26) cmentarz – **ZC**;

27) tereny zieleni nieurządzonej – **ZR**;

28) teren drogi publicznej klasy głównej – **KDG**;

29) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – **KDZ**;

30) teren drogi publicznej klasy lokalnej – **KDL**;

31) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – **KDD**;

32) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych – **KPJ**;

33) tereny dróg wewnętrznych – **KDW**;

34) teren publicznych ciągów pieszych – **CP;**

35) tereny parkingów – **KP**.

2. Każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem literowo-cyfrowym, tzw. „symbolem terenu", w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu, a występujące po niej cyfry oznaczają numer kolejnego terenu.

3. Dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu określone zostały ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 14 niniejszej uchwały.

4. Ustala się:

1) tereny zabudowy usług publicznych oznaczone symbolem **UP,** teren zabudowy usług publicznych i placu ogólnomiejskiego oznaczony symbolem **UP/KPP** oraz tereny usług oświaty oznaczone symbolem **UO** jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, usług pocztowych i bezpieczeństwa publicznego;

2) tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami **KDG, KDZ, KDL** i **KDD**, tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolem **KPJ,** oraz tereny parkingów oznaczonych symbolem **KP** jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem **ZP** oraz publiczne ciągi piesze oznaczone symbolem **CP** jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i urządzaniem publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych i parków;

4) tereny powierzchniowych wód śródlądowych oznaczone symbolem **WS** stanowią tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymywaniem obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacją i utrzymywaniem wód oraz urządzeń melioracji wodnych.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych za wyjątkiem tymczasowych tablic i urządzeń reklamowych związanych z imprezami artystyczno-rozrywkowymi lub sportowymi, na okres nie dłuższy niż 30 dni od terminu imprezy;

2) zagospodarowanie terenu przeznaczonego pod zabudowę z uwzględnieniem i zachowaniem ukształtowania terenu;

3) dopuszcza się umieszczanie szyldów, przy zachowaniu następujących warunków:

   a) w formie wolnostojących tablic, szyldów świetlnych i podświetlanych o maksymalnej powierzchni do 1,5 m^2,

   b) na budynkach o powierzchni nie przekraczającej 1,5 m^2,

   c) szyldy na budynkach wyłącznie do poziomu dolnej linii okien pierwszej kondygnacji położonej powyżej parteru,

   d) realizacja szyldów wyłącznie na nieruchomościach, na których prowadzona jest przedmiotowa działalność gospodarcza,

   e) dopuszcza się realizację jednego szyldu dla jednego podmiotu gospodarczego prowadzącego działalność na przedmiotowej działce budowlanej;

4) zakazuje się umieszczania szyldów:

   a) na ogrodzeniach oraz w liniach rozgraniczających dróg,

   b) na terenach o funkcji publicznej, ogólnodostępnej określonych w rozdziale 6 niniejszej uchwały,

   c) szyldów świetlnych na obiektach i w obszarach wpisanych do rejestru zabytków;

5) dopuszcza się umieszczenie słupów i tablic ogłoszeniowych w formie ujednoliconej, przyjętej na obszarze miasta o średnicy lub szerokości od 1,2 m do 1,5 m i wysokości od 2 m do 2,5 m;

6) zasady w zakresie realizacji ogrodzeń:

a) zakazuje się grodzenia:

- terenów oznaczonych symbolami **WS** oraz **ZR**,

- terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem **ZP-2** od strony dróg publicznych, za wyjątkiem ogrodzeń wynikających ze względów bezpieczeństwa użytkowania,

- terenu usług publicznych i placu ogólnomiejskiego oznaczonego symbolem **UP/KPP**,

b) realizacja ogrodzeń od strony dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych, dróg wewnętrznych, publicznych ciągów pieszych oraz terenów oznaczonych symbolem **ZP** nie przekraczając linii rozgraniczających terenów, z którymi styka się grodzona nieruchomość,

c) wysokość ogrodzenia od terenów dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych – maksymalnie 1,8 m mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia,

d) ogrodzenia od strony dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych w formie ażurowej o powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 25% przęsła,

e) wypełnienia ogrodzeń oraz bramy wjazdowe i furtki od strony dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych: metalowe z profili zamkniętych, metalowe z profili pełnych, z płaskowników metalowych, lub z elementów drewnianych, lub z siatki,

f) zakazuje się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, prefabrykowanych przęseł lamelowych oraz płyt z blachy.

2. W obszarze planu, z wyłączeniem obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków, dopuszcza się lokalizację urządzeń stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamych urządzeń:

a) na terenach oznaczonych symbolami **MN, MN/ZZ, MN/MP, MP, MP/ZZ** i **MN/U** jako urządzenie o nieznacznym oddziaływaniu zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących położenia w strefie uzdrowiskowej B i C,

b) na pozostałych terenach pod postacią imitacji drzew, o gatunku tożsamym z występującymi na obszarze objętym planem, o maksymalnej wysokości do 25 m od poziomu terenu, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących położenia w strefie uzdrowiskowej B.

3. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 3,5 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 15 m^2,

c) dachy płaskie, lub jedno- i dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°,

d) elewacje zewnętrzne: tynki w zakresie kolorystyki: biel, szary, beż, kremowy,

e) dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury elektroenergetycznej w odległości 1,5 m od granicy działki.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) w zakresie ochrony środowiska:

a) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:

- dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,

- obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych niniejszym planem,

- zespołów zabudowy usługowej dopuszczonych niniejszym planem,

c) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 „Niecka Lubelska”, w granicach którego położony jest cały obszar planu , poprzez:

– zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 14 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały,

– zakaz wprowadzania ścieków bytowych i gospodarczych do gruntu,

– zakaz urządzania grzebowisk zwierząt,

– zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych,

d) ochronę wód podziemnych poprzez zakaz budowy indywidualnych ujęć wód leczniczych w obszarze i terenie górniczym wód leczniczych „Nałęczów”, którego granicę wskazano na rysunku planu,

e) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:

- dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **MN** i **MN/ZZ** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **MN/MP, MP, MP/ZZ** i **MN/U** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

- dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem **UZ** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów szpitali,

- dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem **UO** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym przebywaniem dzieci i młodzieży,

- dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem **ZP** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

f) obowiązek ograniczenia uciążliwości hałasowej do granic własnej działki,

g) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi**,**

h) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;

2) w zakresie ochrony przyrody:

a) ochronę otuliny Kazimierskiego Parku Krajobrazowego, w granicach której położony jest cały obszar objęty planem, poprzez zakaz:

- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,

- pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,

- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,

- utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych,

- organizowania rajdów motorowych i samochodowych,

b) strefę ochronną wokół pomników przyrody o średnicy 15 m od pnia drzewa, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje:

- zakaz realizacji zabudowy kubaturowej,

- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
- zakaz uszkadzania i zanieczyszczania gleby,
- zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody,
- zakaz zmiany sposobu użytkowania ziemi,
- zakaz przekształcania terenu w sposób zagrażający drzewu,
- nakaz realizacji obiektów liniowych infrastruktury technicznej bez użycia sprzętu mechanicznego w sposób gwarantujący nie uszkodzenie układu korzeniowego drzewa,

c) w przypadku zdjęcia ochrony z pomnika przyrody strefa ochronna przestaje obowiązywać,

d) ochronę drzew i grupy drzew o wysokich wartościach przyrodniczo-krajobrazowych poprzez zakaz:

- niszczenia lub uszkadzania drzew,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym lub przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych w strefie 10 m wokół drzewa lub grupy drzew,
- uszkadzania i zanieczyszczania gleby w strefie 10 m wokół drzewa lub grupy drzew.

3) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:

a) zachowanie na terenach oznaczonych symbolami **MN/MP-2, MN/MP-3, MN/MP-4, MN/MP-8, MN/MP-10, MN/MP/UZ/UP/U-1** oraz **MN/U-7** historycznie utrwalonego typu zabudowy w mieście – reprezentacyjnych willi na dużych działkach bogato urządzonych zielenią,

b) zachowanie miejsc pamięci, kapliczek i pomników wskazanych na rysunku planu z dopuszczeniem ich relokacji,

c) zachowanie formy stylistycznej obiektów o wysokich wartościach kulturowych i historycznych wskazanych na rysunku planu.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Wskazuje się obiekty wpisane do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z rysunkiem planu:

1) zespół architektoniczno-krajobrazowy Nałęczowa wpisany pod numerem A/585;

2) willa „Borowianka” – ul. Armatnia Góra 6, wpisana pod numerem A/806;

3) willa „Ukraina” z otoczeniem w granicach działki – ul. Armatnia Góra 10, wpisana pod numerem A/973;

4) willa Oktawia – Armatnia Góra 12, wpisana pod numerem A/399;

5) willa „Podgórze”, oficyna, ustęp, bramka ogrodzenia, ogród – ul. Armatnia Góra 16 wpisana pod numerem A/869;

6) kaplica p.w. Św. Karola Boromeusza, z działką i drzewostanem – ul. Armatnia Góra 18 wpisana pod numerem A/865;

7) budynek d. pensjonatu zwany „Willa Widok” z ogrodem, w granicach działek określonych w decyzji – ul. Armatnia Góra 22, 22a/Lasockiego 2, wpisany pod numerem A/862;

8) willa „Brzozy” z otoczeniem – ul. Głębocznica 8, ul. Orzechowa 8, ul. Brzozy – wpisana pod numerem A/828;

9) dom mieszkalny – ul. Graniczna 24a – wpisany pod numerem A/756;

10) kapliczka z posągiem Św. Michała Archanioła – Aleja Lipowa, wpisana pod numerem A/868;

11) willa „Regina” z otaczającym ogrodem – Aleja Lipowa 7, wpisana pod numerem A/917;

12) willa „Różana” z oficyną w ogrodzie w obrębie działki – Aleja Lipowa 8, wpisana pod numerem A/907;

13) willa „Raj” zwana „Babin” wraz z otoczeniem – Aleja Lipowa 15, wpisana pod numerem A/809;

14) willa „Pod Matką Boską” z ogrodem – Aleja Lipowa 16, wpisana pod numerem A/853;

15) willa „Mazowsze” (dawniej „Pod Jesionem”), w granicach ogrodu – Aleja Lipowa 19, wpisana pod numerem A/858;

16) willa „Aniela”, ogród – Aleja Lipowa 24, ul. Prusa 1, wpisana pod numerem A/1019;

17) willa „Nagórze” wraz z ogrodem – Aleja Lipowa 28, wpisana pod numerami A/855 i A/1003;

18) dom z ogrodem – Aleja Lipowa 28, wpisany pod numerem A/860;

19) willa „Doktorska”, oficyna, brama – łącznik z kratą, ogrodzenie od ulicy, brama wjazdowa, ogród – Aleja Lipowa 29, wpisana pod numerem A/823;

20) willa „Tolin” z wystrojem architektonicznym i rzeźbami we wnętrzu, budynek gospodarczy, ogrodzenie, brama wjazdowa, ogród – Aleja Lipowa 37, wpisana pod numerem A/822;

21) willa „Zofjówka”, budynek gospodarczy, ogród, brama wjazdowa – Aleja Lipowa 39, wpisana pod numerem A/933/1-4/;

22) willa „Pod Kraszewskim”, oficyna, ogród – w granicach działki Aleja Lipowa 41/41a, wpisana pod numerem A/850;

23) willa „Uciecha”, oficyna, altanka, ogród – ul. 1 Maja 22, wpisana pod numerem A/971/1-4/;

24) willa „Marzanna” z wystrojem – ul. Partyzantów 8, wpisana pod numerem A/843;

25) willa „Lucyna” wraz z działką i jej zadrzewieniem – ul. Poniatowskiego 11, wpisana pod numerem A/1068;

26) willa „Marianówka” wraz z parkingiem (z ukształtowaniem terenu i drzewostanem), w granicach działki ul. Poniatowskiego 29;

27) willa „Poniatówka” wraz z działką – ul. Poniatowskiego 27, wpisana pod numerem A/1017;

28) budynek Ochronki im. Adama Żeromskiego, wraz z działką, drzewostanem i ogrodzeniem – ul. Poniatowskiego 33, wpisany pod numerem A/880;

29) willa „Janina” – ul. Prusa 11, wpisana pod numerem A/875;

30) budynek tzw. „Domek Prusa” – ul. Prusa 12a, wpisany pod numerem A/841;

31) dawna Szkoła Ziemianek składająca się z budynku mieszkalnego i gospodarczego – ul. Prusa 28, wpisana pod numerem A/859;

32) zespół zabytkowy: tzw. „Chata Żeromskiego”: Mauzoleum Adama Żeromskiego otaczający ogród, studnia – w granicach działki ul. Żeromskiego 8, wpisany pod numerem A/824;

33) zespół kościoła parafialnego: Kościół p.w. Św. Jana Chrzciciela, ogrodzenie, „stara” plebania, zadrzewienie, w granicach wg planu załączonego do decyzji – ul. Bochotnica wpisany pod numerem A/978/1-4/;

34) cmentarz parafialny, w granicach wg mapy załączonej do decyzji – ul. Bochotnica, wpisany pod numerem A/972.

2. Wszelkie prace budowlane i remontowe dotyczące obiektów wpisanych do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków mogą być prowadzone na warunkach regulowanych przepisami odrębnymi.

3. Na obszarach indywidualnie wpisanych do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zakazuje się wtórnych podziałów tych obszarów.

4. W zespole architektoniczno-krajobrazowym Nałęczowa wpisanym do rejestru zabytków obowiązuje ochrona istniejącego drzewostanu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Wskazuje się obiekty ujęte w ewidencji zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z rysunkiem planu:

1) dom ludowy – ul. Graniczna 1;

2) oficyna domu ludowego – ul. Lipowa 43;

3) willa Julianówka, obecnie „Aurelia” – ul. Lipowa 13/17;

4) oficyna w zespole willi „pod Matką Boską” – ul. Prusa 10, ul. Lipowa 18/20;

5) willa „Maria” – ul. Kolejowa 4;

6) oficyna willi „Marzanna” – ul. Partyzantów 8;

7) willa „Swoboda” – ul. Poniatowskiego 23;

8) willa „Zabawka” – ul. Poniatowskiego 25;

9) willa „Cecylia” – ul. Poniatowskiego 31;

10) kapliczka przydrożna i oparkanienie, XVII/XIX – ul. Poniatowskiego.

6. W celu ochrony obiektów ujętych w ewidencji zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków ustala się:

1) nakaz zachowania i konserwacji obiektów;

2) zachowanie charakteru historycznej bryły, kształtu dachu, wystroju i kompozycji elewacji;

3) zakaz zmiany wyglądu w sposób zacierający cechy stylistyczne obiektów;

4) nowe obiekty na terenie nieruchomości należy projektować i realizować z zachowaniem kompozycji zabudowy na terenie nieruchomości na której znajduje się obiekt o wysokich wartościach historyczno-kulturowych, z uwzględnieniem regionalnej tradycji budowlanej;

5) wszelkie prace budowlane i remontowe związane z zabytkiem mogą być prowadzone na warunkach regulowanych przepisami odrębnymi.

7. Wskazuje się obiekty o wartościach kulturowych i historycznych, zgodnie z rysunkiem planu:

1) hotel „Centralny”, obecnie Urząd Miejski – ul. Lipowa 3;

2) willa „Ustronie”, dawniej „Róża” – ul. Lipowa 13;

3) „Biały Dworek” – ul. Lipowa 31;

4) willa – ul. Armatnia Góra 4;

5) willa „Gioia” – ul. 1 Maja 21;

6) willa „Polesie” – ul. Prusa 3A;

7) willa „Mironka” – ul. Poniatowskiego 17.

8. W celu ochrony obiektów o wartościach kulturowych i historycznych ustala się:

1) zachowanie charakteru historycznej bryły, kształtu dachu, wystroju i kompozycji elewacji;

2) zakaz zmiany wyglądu w sposób zacierający cechy stylistyczne obiektów.

9. Wskazuje się obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej, zgodnie z rysunkiem planu – zespół Liceum Plastycznego: pawilony dydaktyczne, sala gimnastyczna, internat, kompozycja zieleni – ul. Lipowa 30.

10. W celu ochrony obiektów stanowiących dobro kultury współczesnej ustala się:

1) zachowanie charakteru historycznej bryły, kształtu dachu, wystroju i kompozycji elewacji;

2) zakaz zmiany wyglądu w sposób zacierający cechy stylistyczne obiektu.

11. Wskazuje się miejsce pamięci narodowej, zgodnie z rysunkiem planu, dla ochrony którego ustala się zagospodarowanie bezpośredniego otoczenia podporządkowane ekspozycji od strony przyległej drogi oznaczonej symbolem KDG-1.

12. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, zgodnie z rysunkiem planu.

13. W obszarze strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) wskazuje się na rysunku planu obszar przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) określa się jako tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami **KDG, KDZ, KDL i KDD**, tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolem **KPJ**, tereny ciągów pieszych oznaczonych symbolem **CP** oraz teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **ZP**;

3) ustala się wyposażenie terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolem **ZP** w miejsca odpoczynku uzupełnione zielenią komponowaną oraz obiektami małej architektury;

4) lokalizowane obiektów małej architektury na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy czym ustala się ujednolicenie formy architektonicznej, kolorystyki i materiałów tych obiektów w obszarze planu lub obszarze poszczególnych przestrzeni publicznych;

5) zakazuje się lokalizowania w obszarze przestrzeni publicznej oraz w terenach o funkcji publicznej tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

6) ustala się obowiązek stosowania kompleksowych rozwiązań w zakresie zagospodarowania terenów publicznych;

7) ustala się nakaz dostosowania obszaru przestrzeni publicznej oraz terenów o funkcji publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:

   a) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika na przejściach dla pieszych na całej jego szerokości ale nie mniejszej niż 1,5 m, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku,

   b) wyposażenie przejść dla pieszych z sygnalizacją świetlną w sygnalizację dźwiękową,

   c) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych.

Rozdział 7.
Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 9. Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez ustalenie:

1) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

2) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

3) maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy budynków na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

4) maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

5) minimalnej liczby miejsc postojowych w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji zgodnie z § 13 ust. 3;

6) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;

7) rodzaju, kolorystyki i spadku dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

8) kolorystyki i typów elewacji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 8.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 10. 1. Ustala się następujące zasady dotyczące sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów i obszarów górniczych:

1) wskazuje się granicę obszaru górniczego i terenu górniczego wód leczniczych „Nałęczów” oraz granicę złoża wód leczniczych Nałęczów II;

2) zagospodarowanie terenu w granicach obszaru górniczego i terenu górniczego wód leczniczych „Nałęczów” musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;

3) wskazuje się na rysunku planu granicę strefy uzdrowiskowej B – zagospodarowanie terenu w granicach strefy uzdrowiskowej B oraz pozostałego obszaru objętego planem położonego w granicach strefy uzdrowiskowej C zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z ustawą z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych;

4) tereny oznaczone symbolami **MN/ZZ, MP/ZZ** i **UT/UZ/ZZ** stanowią obszary szczególnego zagrożenia powodzią – zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem zakazów, nakazów i dopuszczeń regulowanych przepisami odrębnymi.

2. W obszarze objętym planem nie występują inne tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 9.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) w przypadku scalania i podziału na działki ustala się:

   a) minimalną powierzchnię działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,

   b) minimalną szerokość frontu działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,

   c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) ograniczenia ustalone w pkt 1 nie dotyczą warunków wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

3) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. Wskazuje się przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia wraz ze strefą eksploatacyjną o szerokości 15 m od osi po obu stronach linii oraz napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia wraz ze strefą eksploatacyjną o szerokości 7,5 m od osi po obu stronach linii, zgodnie z rysunkiem planu, dla których ustala się:

1) zakaz lokalizowania zabudowy związanej ze stałym przebywaniem ludzi w strefie eksploatacyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej;

2) w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej strefa eksploatacyjna przestaje obowiązywać.

2. Dla doliny rzeki Bochotniczanki ustala się:

a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych w odległości mniejszej niż 10 m od koryta rzeki,

b) zakaz prowadzenia prac ziemnych w pasie o szerokości co najmniej 5 m od krawędzi zbocza rzeki,

c) zakaz zalesień i zadrzewień gruntów w pasie o szerokości co najmniej 3 m od krawędzi zbocza rzeki,

d) zakaz wykonywania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od cieku.

3. Ustala się, lokalizowanie zabudowy kubaturowej na zboczach o spadkach powyżej 20%, wyłącznie z zastosowaniem rozwiązań zabezpieczających przed naruszeniem równowagi geodynamicznej stoków.

4. Ustala się zakaz lokalizowania nowych budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 25 m od krawędzi jezdni dróg wojewódzkich nr 826 i nr 830 oznaczonych symbolem **KDG**.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) drogi publiczne klasy głównej oznaczone symbolem **KDG** (ul. Armatnia Góra, ul. 1 Maja, ul. Lipowa, droga wojewódzka nr 830 Lublin – Nałęczów oraz ul. Kolejowa, droga wojewódzka nr 826 Markuszów – Nałęczów) stanowią ciągi komunikacyjne ponadlokalne oraz zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych;

2) droga publiczna klasy zbiorczej oznaczona symbolem **KDZ-1** (ul. Poniatowskiego, ul. Dulębów, droga powiatowa) stanowi ciąg komunikacyjny ponadlokalny oraz zapewnia obsługę komunikacyjną działek budowlanych;

3) droga publiczna klasy lokalnej oznaczona symbolem **KDL-1** stanowi połączenie obszaru objętego planem z pozostałą częścią miasta, zapewnia obsługę komunikacyjną terenów położonych w obszarze planu oraz poza obszarem objętym planem;

4) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem **KDD** zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych dla terenów położonych w obszarze planu;

5) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem **KDW** stanowią obsługę komunikacyjną działek budowlanych zapewniającą ich dostęp do dróg publicznych;

6) publiczne ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem **KPJ** stanowią obsługę komunikacyjną działek budowlanych zapewniającą ich dostęp do dróg publicznych;

7) realizacja przepraw przez cieki wodne, w tym przez rzekę Bochotniczankę, z zachowaniem ciągłości cieku;

8) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

3. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:

1) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny;

2) dla nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;

3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowego na 1 lokal mieszkalny;

4) dla budynków usługowych i wydzielonych lokali usługowych – minimum 1 miejsce postojowe na każde 25 m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego.

4. Realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Potrzeby parkingowe należy realizować w obszarze działki budowlanej.

6. Teren parkingu oznaczony symbolem **KP-3** stanowi obsługę zakresie miejsc postojowych dla terenu cmentarza oznaczonego symbolem **ZC-1**.

7. W granicach strefy B ochrony uzdrowiskowej zakazuje się lokalizacji i budowy parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych powyżej 50.

Rozdział 12.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę:

a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,

b) realizacja sieci wodociągowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej (KDG), drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), drogi publicznej klasy lokalnej (KDL), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

c) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:

a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych miejska siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,

b) realizacja sieci kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej (KDG), drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), drogi publicznej klasy lokalnej (KDL), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

c) dla terenów drogi publicznej klasy głównej (KDG), drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD), terenów parkingów (KP) oraz wielostanowiskowych placów postojowych (powyżej 10 stanowisk postojowych w jednym kompleksie) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,

d) realizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej (KDG), drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), drogi publicznej klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

e) do czasu wybudowania miejskiej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów drogi publicznej klasy głównej (KDG), drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD), terenów parkingów (KP) oraz wielostanowiskowych placów postojowych (powyżej 10 stanowisk postojowych w jednym kompleksie) do istniejących rowów odwadniających lub do ziemi, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,

f) dla pozostałych terenów dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach własnej nieruchomości,

g) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) w celu retencjonowania wód opadowych i roztopowych lub nadmiaru wód gruntowych dopuszcza się realizację otwartych lub podziemnych zbiorników retencyjnych oraz komór drenażowych w obszarach działek budowlanych;

3) zaopatrzenie w gaz:

a) realizacja sieci gazowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej (KDG), drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), drogi publicznej klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;

4) zaopatrzenie w ciepło:

a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym, węglem spalanym w piecach niskoemisyjnych lub paliwami odnawialnymi,

b) nie dopuszcza się stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych, jako podziemne,

b) zachowuje się istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne z dopuszczeniem ich remontów lub likwidacji,

c) w przypadku przebudowy lub modernizacji napowietrznych linii średniego i niskiego napięcia ustala się realizację sieci elektroenergetycznych jako podziemne,

d) realizacja sieci elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej (KDG), drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), drogi publicznej klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

6) dostęp do sieci telekomunikacyjnych:

a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,

b) realizacja kablowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej (KDG), drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), drogi publicznej klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

c) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 5 ust. 2.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę obiektów i sieci infrastruktury technicznej w terenach innych niż tereny dróg, pod warunkiem uzyskania prawa dysponowania terenem.

3. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

1) obowiązek wyposażenia działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie odpadów;

2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 13.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 14.
Ustalenia szczegółowe

§ 16. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **E-1,** dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – obiekty i urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej – Główny Punkt Zasilania;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabrania się wprowadzania zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 20% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0, dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej,

f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5,

g) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14;

5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 17. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **E-2, E-3,** dla których ustala się:

1) **przeznaczenie terenu – obiekty i urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej;**

2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

a) zabrania się wprowadzania zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 20% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0, dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej,

f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5,

g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy 1 kondygnacje nadziemna,

h) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14;

5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 18. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **G-1** i **G-2,** dla których ustala się:

1) **przeznaczenie terenu – obiekty i urządzenia infrastruktury gazowniczej;**

2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

a) zabrania się wprowadzania zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 20% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0, dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej,

f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5,

g) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14;

5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 19. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14,** dla których ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające:

- zabudowa pensjonatowa,
- usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku funkcji podstawowej o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, w szczególności usługi towarzyszące usługom turystyki takie jak: wynajem pokoi, gastronomia, handel detaliczny;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne i pensjonatowe w formie wolnostojącej,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- 10 m od linii rozgraniczających dróg klasy głównej oznaczonych symbolem **KDG**,
- 10 m od linii rozgraniczającej drogi klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ**,
- od 4 m do 6 m od linii rozgraniczających dróg klasy dojazdowej oznaczonych symbolem **KDD**,
- 4 m od linii rozgraniczających publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz publicznych ciągów pieszych,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,

f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,

g) maksymalna liczba kondygnacji budynku mieszkalnego i pensjonatowego:

- dla terenów oznaczonych symbolami **MN-3** – 2 kondygnacje nadziemne,
- dla pozostałych terenów – 3 kondygnacje nadziemne,

h) maksymalna liczba kondygnacji budynków gospodarczych, garażowych i garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna,

i) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego i pensjonatowego na terenach oznaczonych symbolami **MN-2** i **MN-3** – 10 m,
- budynku mieszkalnego i pensjonatowego na pozostałych terenach – 12 m,
- budynku garażowego lub gospodarczego, lub garażowo-gospodarczego, z dachem o kącie nachylenia powyżej 25 - 6 m,
- pozostałej zabudowy, w tym budynku garażowego lub gospodarczego, lub garażowo-gospodarczego, z dachem płaskim – 4,5 m,

j) dachy:

- dwuspadowe, wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek, lub mansardowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 60°,
- dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie do 10, w tym stropodachy odwrócone,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa, gont, blacha gontopodobna, blacha płaska, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
- kolorystyka dachów: w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub blachy, lub brązowym, lub grafitowym, lub szarym, lub czerwonym, lub czarnym, lub naturalnym kolorze gontu drewnianego, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
- ustala się, że forma i kolor pokrycia dachów musi być jednakowa dla wszystkich dachów na działce budowlanej, z dopuszczeniem zastosowania różnych materiałów, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,

k) elewacje:

- kolorystyka ścian: kolory o niskim nasyceniu barw, wyłącznie odpowiadające zakresowi systemu barw NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny drewniane, kamienne i imitujące kamień naturalny,

l) dla istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się remonty, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, a rozbudowy z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń planu,

m) dla budynku o wartościach historyczno-kulturowych zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem **MN-3** zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 niniejszej uchwały;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) na terenie oznaczonym symbolem MN-2 minimalna powierzchnia działki – 2000 m^2,

b) na pozostałych terenach minimalna powierzchnia działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 1000 m^2,
- dla zabudowy pensjonatowej – 1500 m^2,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i pensjonatowej – 1500 m^2,

c) minimalna szerokość frontu działki – 18 m,

d) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – od 75° do 105°;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie ze statutem dla strefy B ochrony uzdrowiskowej;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14;

7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 20. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MN-15, MN-16, MN-17,** dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku funkcji podstawowej o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, w szczególności takie jak: usługi biurowe, gastronomia, handel detaliczny;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- 10 m od linii rozgraniczającej drogi klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ**,
- od 2 m do 5 m od linii rozgraniczających dróg klasy dojazdowej oznaczonych symbolem **KDD**,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,

f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,

g) maksymalna liczba kondygnacji budynku mieszkalnego i pensjonatowego – 2 kondygnacje nadziemne,

h) maksymalna liczba kondygnacji budynków gospodarczych, garażowych i garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna,

i) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego i pensjonatowego – 10 m,
- budynku garażowego lub gospodarczego, lub garażowo-gospodarczego, z dachem o kącie nachylenia powyżej 25 - 6 m,
- pozostałej zabudowy, w tym budynku garażowego lub gospodarczego, lub garażowo-gospodarczego, z dachem płaskim – 4,5 m,

j) dachy:

- dwuspadowe, wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek, lub mansardowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 60°,
- dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie do 10, w tym stropodachy odwrócone,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa, gont, blacha gontopodobna, blacha płaska, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
- kolorystyka dachów: w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub blachy, lub brązowym, lub grafitowym, lub szarym, lub czerwonym, lub czarnym, lub naturalnym kolorze gontu drewnianego, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
- ustala się, że forma i kolor pokrycia dachów musi być jednakowa dla wszystkich dachów na działce budowlanej, z dopuszczeniem zastosowania różnych materiałów, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,

k) elewacje:

- kolorystyka ścian: kolory o niskim nasyceniu barw, wyłącznie odpowiadające zakresowi systemu barw NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny drewniane, kamienne i imitujące kamień naturalny;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 700 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w formie zabudowy wolnostojącej – 18 m,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w formie zabudowy bliźniaczej – 15 m,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w formie zabudowy szeregowej – 10 m,

c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – od 65° do 115°;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie ze statutem dla strefy B ochrony uzdrowiskowej;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14;

7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 21. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MN-18, MN-19, MN-20, MN-21, MN-22, MN-23, MN-24, MN-25, MN-26,** dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające:

- zabudowa pensjonatowa,

- usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku funkcji podstawowej o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, w szczególności usługi towarzyszące usługom turystyki takie jak: wynajem pokoi, gastronomia, handel detaliczny;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- 10 m od linii rozgraniczającej drogi klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ**,

- od 5 m do 6 m od linii rozgraniczających dróg klasy dojazdowej oznaczonych symbolem **KDD**,

- 4 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz publicznych ciągów pieszych,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,

f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,

g) maksymalna liczba kondygnacji budynku mieszkalnego i pensjonatowego – 2 kondygnacje nadziemne,

h) maksymalna liczba kondygnacji budynku garażowego, gospodarczego i garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,

i) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego i pensjonatowego – 10 m,

- budynku garażowego lub gospodarczego, lub garażowo-gospodarczego, z dachem o kącie nachylenia powyżej 25 - 6 m,

- pozostałej zabudowy, w tym budynku garażowego lub gospodarczego, lub garażowo-gospodarczego, z dachem płaskim – 4,5 m,

j) dachy:

- dwuspadowe, wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek, lub mansardowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 60°,

- dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie do 10, w tym stropodachy odwrócone,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa, gont, blacha gontopodobna, blacha płaska, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
- kolorystyka dachów: w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub blachy, lub brązowym, lub grafitowym, lub szarym, lub czerwonym, lub czarnym, lub naturalnym kolorze gontu drewnianego, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
- ustala się, że forma i kolor pokrycia dachów musi być jednakowa dla wszystkich dachów na działce budowlanej, z dopuszczeniem zastosowania różnych materiałów, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,

k) elewacje:

- kolorystyka ścian: kolory o niskim nasyceniu barw, wyłącznie odpowiadające zakresowi systemu barw NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny drewniane, kamienne i imitujące kamień naturalny,

l) dla istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się remonty, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, a rozbudowy z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń planu;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 1000 m^2,
- dla zabudowy pensjonatowej – 1500 m^2,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i pensjonatowej – 1500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m,

c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – od 75° do 105°;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie ze statutem dla strefy B ochrony uzdrowiskowej;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14;

7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 22. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/ZZ-1**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabrania się lokalizacji zabudowy kubaturowej za wyjątkiem obiektów małej architektury ogrodowej takich jak: altany, miejsca odpoczynku, wiaty piknikowe, itp.,

b) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną oraz obiektami małej architektury, stanowiące kontynuację zagospodarowania pozostałej części działki budowlanej położonej na terenie oznaczonym symbolem **MN-23**, z którą stanowi całość gospodarczą,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0, dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej,

f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,

g) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m,

h) ustala się zakaz przekształcania rzeźby terenu,

i) dopuszcza się realizację dojść i dojazdów,

j) ustala się nawierzchnię utwardzoną dojść i dojazdów – żwir, bruk drewniany lub jego imitacja, tłuczeń lub kostka kamienna, kostka betonowa,

k) zagospodarowanie z uwzględnieniem zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie terenu po liniach rozgraniczających;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie ze statutem dla strefy B ochrony uzdrowiskowej;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 23. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MW-1, MW-2, MW-3, MW-4, MW-5, MW-6, MW-7, MW-8, MW-9, MW-10,** dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe w parterach budynków;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne wielorodzinne – w formie wolnostojącej,

b) ustala się nakaz realizacji zagospodarowania służącemu rekreacji codziennej takie jak: plac zabaw, miejsca odpoczynku, ławki, zieleń urządzona,

c) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wewnątrz terenu za wyjątkiem ogrodzeń koniecznych ze względu na bezpieczeństwo użytkowania,

d) lokalizacja usług wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

e) zakaz realizacji samodzielnej, wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- 10 m od linii rozgraniczającej drogi klasy głównej oznaczonej symbolem **KDG**,

- od 5 m do 6 m od linii rozgraniczającej drogi klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL**,

- od 5 m do 6 m od linii rozgraniczających dróg klasy dojazdowej oznaczonych symbolem **KDD**,

- od 3 m do 4 m od linii rozgraniczających publicznych ciągów pieszo-jezdnych,

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 25% powierzchni działki budowlanej,

h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2,

k) dla terenu **MW-5** ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy dla pojedynczego budynku – 400 m^2,

l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- dla terenu oznaczonego symbolem **MW-5** – 3 kondygnacje dla budynków sytuowanych wzdłuż drogi oraz 2 kondygnacje dla budynków sytuowanych w drugiej linii zabudowy,
- dla pozostałych terenów 4 kondygnacje nadziemne,

m) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla terenu oznaczonego symbolem **MW-5** – 12 m,
- dla pozostałych terenów – 15 m,

n) ustala się zakaz nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

o) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20 do 35, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- dopuszcza się dachy płaskie we wszystkich formach o kącie nachylenia do 10,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

p) elewacje zewnętrzne:

- kolorystyka ścian: kolory o niskim nasyceniu barw, wyłącznie odpowiadające zakresowi systemu barw NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
- stolarka okienna otworów zewnętrznych w obrębie budynku musi być wykonana w jednakowym kolorze, przy czym dopuszcza odrębny kolor dla usług w parterze budynku,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny drewniane, kamienne i imitujące kamień naturalny;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m,

c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – od 75° do 105°;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie ze statutem dla strefy B ochrony uzdrowiskowej;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14;

7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 24. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MW/U-1,** dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami nieuciążliwymi w parterach;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne wielorodzinne, mieszkalno-usługowe – w formie wolnostojącej,

b) ustala się nakaz realizacji zagospodarowania służącemu rekreacji codziennej takie jak: plac zabaw, miejsca odpoczynku, ławki, zieleń urządzona,

c) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wewnątrz terenu za wyjątkiem ogrodzeń koniecznych ze względu na bezpieczeństwo użytkowania,

d) lokalizacja usług wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

e) zakaz realizacji samodzielnej, wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – od 5 m do 6 m od linii rozgraniczających dróg klasy dojazdowej oznaczonych symbolem **KDD**,

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 25% powierzchni działki budowlanej,

h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2,

k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych 4 kondygnacje nadziemne,

l) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,

m) ustala się zakaz nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

n) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20 do 35, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- dopuszcza się dachy płaskie we wszystkich formach o kącie nachylenia do 10,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

o) elewacje zewnętrzne:

- kolorystyka ścian: kolory o niskim nasyceniu barw, wyłącznie odpowiadające zakresowi systemu barw NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
- stolarka okienna otworów zewnętrznych w obrębie budynku musi być wykonana w jednakowym kolorze, przy czym dopuszcza odrębny kolor dla usług w parterze budynku,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny drewniane, kamienne i imitujące kamień naturalny;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki po liniach rozgraniczających teren;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie ze statutem dla strefy B ochrony uzdrowiskowej;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14;

7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 25. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/MP-1, MN/MP-2, MN/MP-3, MN/MP-4, MN/MP-5, MN/MP-6, MN/MP-7, MN/MP-8, MN/MP-9, MN/MP-10, MN/MP-11, MN/MP-12,** dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- zabudowa pensjonatowa,

b) uzupełniające:

- wynajem pokoi w budynku mieszkalnym,

- usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku funkcji podstawowej o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, w szczególności usługi towarzyszące usługom turystyki takie jak: gastronomia, handel detaliczny;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne i pensjonatowe w formie wolnostojącej,

b) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcza może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub pensjonatowego, lub w formie budynków wolnostojących,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- 10 m od linii rozgraniczającej drogi klasy głównej oznaczonej symbolem **KDG**,

- 10 m od linii rozgraniczającej drogi klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ**,

- od 5 m do 6 m od linii rozgraniczających dróg klasy dojazdowej oznaczonych symbolem **KDD**,

- 4 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz publicznych ciągów pieszych,

d) teren oznaczony symbolem MN/MP-3 oraz części terenów oznaczonych symbolami MN/MP-2, MN/MP-7 i MN/MP-11 są wpisane do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - obowiązuje adaptacja stanu istniejącego obiektów wpisanych do rejestru zabytków, a wszelkie zmiany w zagospodarowaniu wymagają uzyskania warunków i wytycznych konserwatorskich zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

- dla terenów oznaczonych symbolami **MN/MP-1, MN/MP-2, MN/MP-3, MN/MP-4, MN/MP-5, MN/MP-6, MN/MP-7, MN/MP-10 i MN/MP-11 –** 50% powierzchni działki budowlanej,

- dla terenów oznaczonych symbolami **MN/MP-8, MN/MP-9** i **MN/MP-12,** – 40% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,

h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,

i) maksymalna liczba kondygnacji budynku mieszkalnego i pensjonatowego:

- dla terenów oznaczonych symbolami **MN/MP-1, MN/MP-2, MN/MP-3, MN/MP-4, MN/MP-5 i MN/MP-12** – 2 kondygnacje nadziemne,
- dla terenów oznaczonych symbolami **MN/MP-6, MN/MP-7, MN/MP-8, MN/MP-9, MN/MP-10 i MN/MP-11** – 3 kondygnacje nadziemne,

j) maksymalna liczba kondygnacji budynków gospodarczych, garażowych i garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego i pensjonatowego na terenach oznaczonych symbolami **MN/MP-1, MN/MP-2, MN/MP-3, MN/MP-4, MN/MP-5 i MN/MP-12** – 10 m,
- budynku mieszkalnego i pensjonatowego na terenach oznaczonych symbolami **MN/MP-6, MN/MP-7, MN/MP-8, MN/MP-9, MN/MP-10 i MN/MP-11** – 12 m,
- budynku garażowego lub gospodarczego, lub garażowo-gospodarczego, z dachem o kącie nachylenia powyżej 25 - 6 m,
- pozostałej zabudowy, w tym budynku garażowego lub gospodarczego, lub garażowo-gospodarczego, z dachem płaskim – 4,5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe, wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek, lub mansardowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 60°,
- dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie do 10, w tym stropodachy odwrócone,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa, gont, blacha gontopodobna, blacha płaska, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
- kolorystyka dachów: w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub blachy, lub brązowym, lub grafitowym, lub szarym, lub czerwonym, lub czarnym, lub naturalnym kolorze gontu drewnianego, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
- ustala się, że forma i kolor pokrycia dachów musi być jednakowa dla wszystkich dachów na działce budowlanej, z dopuszczeniem zastosowania różnych materiałów, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,

m) elewacje:

- kolorystyka ścian: kolory o niskim nasyceniu barw, wyłącznie odpowiadające zakresowi systemu barw NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny drewniane, kamienne i imitujące kamień naturalny,

n) dla istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się remonty, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, a rozbudowy z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń planu,

o) dla budynków wpisanych do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami **MN/MP-2, MN/MP-3, MN/MP-4, MN/MP-5, MN/MP-7 i MN/MP-11** oraz budynków wpisanych do ewidencji zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem **MN/MP-7**, oraz budynku o wartościach kulturowych i historycznych zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem **MN/MP-11** zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 niniejszej uchwały,

p) dla terenów oznaczonych symbolami **MN/MP-2**, **MN/MP-3**, **MN/MP-4** i **MN/MP-10** ustala się iż forma architektoniczna budynków powinna nawiązywać do historycznego typu zabudowy – reprezentacyjnych willi;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 1000 m^2,

- dla zabudowy pensjonatowej – 1500 m^2,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i pensjonatowej – 1500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m,

c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – od 70° do 110°;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie ze statutem dla strefy B ochrony uzdrowiskowej;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14;

7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 26. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/U-1, MN/U-2, MN/U-3, MN/U-4, MN/U-5** dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe, w szczególności takie jak: usługi lecznicze, handel, gastronomia, usługi biurowe, rzemiosło;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe i mieszkalno-usługowe w formie wolnostojącej,

b) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcza może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego, lub w formie budynków wolnostojących,

c) zakazuje się realizacji obiektów i lokali handlowych o powierzchni użytkowej większej niż 400 m^2,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- 10 m od linii rozgraniczającej drogi klasy głównej oznaczonej symbolem **KDG**,

- 10 m od linii rozgraniczającej drogi klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ**,

- 6 m od linii rozgraniczającej drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD**,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,

h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,

i) maksymalna liczba kondygnacji budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego – 2 kondygnacje nadziemne,

j) maksymalna liczba kondygnacji budynku gospodarczego, garażowego lub garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego – 10 m,
- budynku garażowego lub gospodarczego, lub garażowo-gospodarczego, z dachem o kącie nachylenia powyżej 25 - 6 m,
- pozostałej zabudowy, w tym budynku garażowego lub gospodarczego, lub garażowo-gospodarczego, z dachem płaskim – 4,5 m,

l) dachy:

- dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie do 10, w tym stropodachy odwrócone,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa, gont, blacha gontopodobna, blacha płaska, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
- kolorystyka dachów: w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub blachy, lub brązowym, lub grafitowym, lub szarym, lub czerwonym, lub czarnym, lub naturalnym kolorze gontu drewnianego, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
- ustala się, że forma i kolor pokrycia dachów musi być jednakowa dla wszystkich dachów na działce budowlanej, z dopuszczeniem zastosowania różnych materiałów, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,

m) elewacje:

- kolorystyka ścian: kolory o niskim nasyceniu barw, wyłącznie odpowiadające zakresowi systemu barw NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny drewniane, kamienne i imitujące kamień naturalny;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m,

c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – od 65° do 115°;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U-1, MN/U-2, MN/U-4, MN/U-5 - zgodnie ze statutem dla strefy B ochrony uzdrowiskowej,

b) dla terenu oznaczonego symbolem MN/U-3 zgodnie ze statutem dla strefy C ochrony uzdrowiskowej;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14;

7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 27. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U-6**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe, w szczególności takie jak: usługi lecznicze, handel, gastronomia, usługi biurowe, rzemiosło;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne i mieszkalno-usługowe w formie zabudowy szeregowej,

b) funkcja usługowa wyłącznie wbudowana w bryłę budynku mieszkalnego,

c) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcza może być realizowana, jako wbudowana w bryłę budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego, lub w formie budynków wolnostojących,

d) zakazuje się realizacji obiektów i lokali handlowych o powierzchni użytkowej większej niż 400 m^2,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- 6 m od linii rozgraniczającej drogi klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ**,

- 5 m od linii rozgraniczającej drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD**,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,

i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,

j) maksymalna liczba kondygnacji budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych – 2 kondygnacje nadziemne,

k) maksymalna liczba kondygnacji budynku gospodarczego, garażowego lub garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,

l) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego – 10 m,

- budynku garażowego lub gospodarczego, lub garażowo-gospodarczego, z dachem o kącie nachylenia powyżej 25 - 6 m,

- pozostałej zabudowy, w tym budynku garażowego lub gospodarczego, lub garażowo-gospodarczego, z dachem płaskim – 4,5 m,

m) dachy:

- dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,

- dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie do 10, w tym stropodachy odwrócone,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa, gont, blacha gontopodobna, blacha płaska, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,

- kolorystyka dachów: w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub blachy, lub brązowym, lub grafitowym, lub szarym, lub czerwonym, lub czarnym, lub naturalnym kolorze gontu drewnianego, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,

- ustala się, że forma i kolor pokrycia dachów musi być jednakowa dla wszystkich dachów na działce budowlanej, z dopuszczeniem zastosowania różnych materiałów, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,

n) elewacje:

- kolorystyka ścian: kolory o niskim nasyceniu barw, wyłącznie odpowiadające zakresowi systemu barw NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny drewniane, kamienne i imitujące kamień naturalny,

o) dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej ustala się zachowanie powtarzalności poszczególnych segmentów zabudowy tworzących jeden zespół zabudowy w zakresie wysokości budynku, kształtu dachu i spadku głównych połaci dachowych;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 10 m,

c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – od 75° do 105°;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie ze statutem dla strefy B ochrony uzdrowiskowej;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14;

7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 28. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U-7**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe, w szczególności takie jak: usługi lecznicze, handel, gastronomia, usługi biurowe, rzemiosło;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe i mieszkalno-usługowe w formie wolnostojącej,

b) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcza może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego, lub w formie budynków wolnostojących,

c) część terenu jest wpisana do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - obowiązuje adaptacja stanu istniejącego obiektów wpisanych do rejestru zabytków, a wszelkie zmiany w zagospodarowaniu wymagają uzyskania warunków i wytycznych konserwatorskich zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy dla pojedynczego budynku – 200 m^2,

e) zakazuje się realizacji obiektów i lokali handlowych o powierzchni użytkowej większej niż 400 m^2,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- 10 m od linii rozgraniczającej drogi klasy głównej oznaczonej symbolem **KDG**,

- 3 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW**,

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,

i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,

j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,

k) maksymalna liczba kondygnacji budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego – 2 kondygnacje nadziemne,

l) maksymalna liczba kondygnacji budynku gospodarczego, garażowego lub garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,

m) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego – 10 m,
- budynku garażowego lub gospodarczego, lub garażowo-gospodarczego, z dachem o kącie nachylenia powyżej 25 - 6 m,
- pozostałej zabudowy, w tym budynku garażowego lub gospodarczego, lub garażowo-gospodarczego, z dachem płaskim – 4,5 m,

n) dachy:

- dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie do 10, w tym stropodachy odwrócone,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa, gont, blacha gontopodobna, blacha płaska, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
- kolorystyka dachów: w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub blachy, lub brązowym, lub grafitowym, lub szarym, lub czerwonym, lub czarnym, lub naturalnym kolorze gontu drewnianego, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
- ustala się, że forma i kolor pokrycia dachów musi być jednakowa dla wszystkich dachów na działce budowlanej, z dopuszczeniem zastosowania różnych materiałów, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,

o) elewacje:

- kolorystyka ścian: kolory o niskim nasyceniu barw, wyłącznie odpowiadające zakresowi systemu barw NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny drewniane, kamienne i imitujące kamień naturalny,

p) dla budynku wpisanego do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz budynku wpisanego do ewidencji zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 niniejszej uchwały,

q) ustala się, iż forma architektoniczna budynków powinna nawiązywać do historycznego typu zabudowy – reprezentacyjnych willi;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m,

c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – od 75° do 105°;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie ze statutem dla strefy B ochrony uzdrowiskowej;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14;

7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 29. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/MP/UZ/UP/U-1**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa pensjonatowa, usługi zdrowia, usługi publiczne i inne usługi nieuciążliwe;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe i mieszkalno-usługowe w formie wolnostojącej,

b) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcza może być realizowana, jako wbudowana w bryłę budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego, lub w formie budynków wolnostojących,

c) część terenu jest wpisana do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - obowiązuje adaptacja stanu istniejącego obiektów wpisanych do rejestru zabytków, a wszelkie zmiany w zagospodarowaniu wymagają uzyskania warunków i wytycznych konserwatorskich zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zakazuje się realizacji obiektów i lokali handlowych o powierzchni użytkowej większej niż 400 m^2,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- 10 m od linii rozgraniczającej drogi klasy głównej oznaczonej symbolem **KDG**,

- 5 m od linii rozgraniczającej drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD**,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,

h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,

i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,

j) maksymalna liczba kondygnacji budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego – 2 kondygnacje nadziemne,

k) maksymalna liczba kondygnacji budynku gospodarczego, garażowego lub garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,

l) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego – 10 m,

- budynku garażowego lub gospodarczego, lub garażowo-gospodarczego, z dachem o kącie nachylenia powyżej 25 - 6 m,

- budynku garażowego lub gospodarczego, lub garażowo-gospodarczego, z dachem płaskim – 4,5 m,

- pozostałej zabudowy – 6 m,

m) dachy:

- dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,

- dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie do 10, w tym stropodachy odwrócone,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa, gont, blacha gontopodobna, blacha płaska, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,

- kolorystyka dachów: w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub blachy, lub brązowym, lub grafitowym, lub szarym, lub czerwonym, lub czarnym, lub naturalnym kolorze gontu drewnianego, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,

- ustala się, że forma i kolor pokrycia dachów musi być jednakowa dla wszystkich dachów na działce budowlanej, z dopuszczeniem zastosowania różnych materiałów, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,

n) elewacje:

- kolorystyka ścian: kolory o niskim nasyceniu barw, wyłącznie odpowiadające zakresowi systemu barw NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny drewniane, kamienne i imitujące kamień naturalny,

o) dla budynków wpisanych do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, budynków wpisanych do ewidencji zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz budynków o wartościach kulturowych i historycznych zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 niniejszej uchwały,

p) ustala się iż forma architektoniczna budynków powinna nawiązywać do historycznego typu zabudowy – reprezentacyjnych willi;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m,

c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – od 75° do 105°;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie ze statutem dla strefy B ochrony uzdrowiskowej;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14;

7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 30. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MP-1, MP-2,** dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zabudowa pensjonatowa,

b) uzupełniające:

- usługi nieuciążliwe, w szczególności towarzyszące usługom turystyki takie jak: gastronomia, handel detaliczny, usługi medyczne – SPA,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki pensjonatowe, usługowe, mieszkalne i usługowo-mieszkalne w formie wolnostojącej,

b) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcza może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego, lub w formie budynków wolnostojących,

c) zakazuje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni użytkowej większej niż 400 m^2,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- 10 m od linii rozgraniczających drogi klasy głównej oznaczonej symbolem **KDG**,
- 6 m od linii rozgraniczającej drogi położonej poza planem,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- dla terenu oznaczonego symbolem **MP-1** – 35% powierzchni działki budowlanej,
- dla terenu oznaczonych symbolem **MP-2** – 20% powierzchni działki budowlanej,

g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,

h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:

- dla terenu oznaczonego symbolem **MP-1,** – 0,7,
- dla terenu oznaczonego symbolem **MP-2** – 0,5,

i) maksymalna liczba kondygnacji budynku pensjonatowego, usługowego, mieszkalnego lub usługowo-mieszkalnego – 3 kondygnacje nadziemne,

j) maksymalna liczba kondygnacji budynku gospodarczego, garażowego lub garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynku pensjonatowego, usługowego, mieszkalnego lub usługowo-mieszkalnego – 12 m,
- budynku garażowego lub gospodarczego, lub garażowo-gospodarczego, z dachem o kącie nachylenia powyżej 25 - 6 m,
- budynku garażowego lub gospodarczego, lub garażowo-gospodarczego, z dachem płaskim – 4,5 m,
- pozostałej zabudowy – 6 m,

l) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku pensjonatowego, usługowego, mieszkalnego lub usługowo-mieszkalnego – 20 m,

m) dachy:

- dwuspadowe, lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 40°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie do 10, w tym stropodachy odwrócone,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa, gont, blacha gontopodobna, blacha płaska, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
- kolorystyka dachów: w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub blachy, lub brązowym, lub grafitowym, lub szarym, lub czerwonym, lub czarnym, lub naturalnym kolorze gontu drewnianego, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
- ustala się, że forma i kolor pokrycia dachów musi być jednakowa dla wszystkich dachów na działce budowlanej, z dopuszczeniem zastosowania różnych materiałów, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,

n) elewacje:

- kolorystyka ścian: kolory o niskim nasyceniu barw, wyłącznie odpowiadające zakresowi systemu barw NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny drewniane, kamienne i imitujące kamień naturalny;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,

c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – od 70° do 110°;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie ze statutem dla strefy B ochrony uzdrowiskowej;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14;

7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 31. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MP-3,** dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zabudowa pensjonatowa,

b) uzupełniające:

- usługi nieuciążliwe, w szczególności towarzyszące usługom turystyki takie jak: gastronomia, handel detaliczny, usługi medyczne – SPA,

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki pensjonatowe, usługowe, mieszkalne i usługowo-mieszkalne w formie wolnostojącej,

b) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcza może być realizowana wyłącznie jako wbudowana w bryłę budynku pensjonatowego, usługowego, mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego,

c) dopuszcza się lokalizację jednego nowego budynku,

d) zakazuje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni użytkowej większej niż 400 m^2,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym 10 m od linii rozgraniczającej drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD**,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,

g) ustala się, że powierzchnia biologicznie czynna powinna zostać zagospodarowana zielenią urządzoną o wysokich wartościach estetycznych,

h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,

i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,

j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,4,

k) maksymalna liczba kondygnacji budynku pensjonatowego, usługowego, mieszkalnego lub usługowo-mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne,

l) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,

m) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku pensjonatowego, usługowego, mieszkalnego lub usługowo-mieszkalnego – 20 m,

n) dachy:

- dwuspadowe, lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 40°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa, gont, blacha gontopodobna, blacha płaska,
- kolorystyka dachów: w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub szarym, lub czerwonym, lub czarnym, lub naturalnym kolorze gontu drewnianego,
- ustala się że forma i kolor pokrycia dachów musi być jednakowa dla wszystkich dachów na działce budowlanej, z dopuszczeniem zastosowania różnych materiałów,

o) elewacje:

- kolorystyka ścian: kolory o niskim nasyceniu barw, wyłącznie odpowiadające zakresowi systemu barw NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny drewniane, kamienne i imitujące kamień naturalny,

p) dla budynków wpisanych do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 niniejszej uchwały;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,

c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – od 70° do 110°;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie ze statutem dla strefy B ochrony uzdrowiskowej;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14;

7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 32. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MP-4**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zabudowa pensjonatowa,

b) uzupełniające – zabudowa gospodarcza i garażowa;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki pensjonatowe w formie wolnostojącej,

b) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcza może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku pensjonatowego lub w formie budynków wolnostojących,

c) ustala się lokalizację maksymalnie jednego budynku funkcji podstawowej i jednego budynku funkcji uzupełniającej,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym od 12 m do 15 m od linii rozgraniczającej drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-4**,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20% powierzchni działki budowlanej,

g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,

h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,4,

i) maksymalna liczba kondygnacji budynku pensjonatowego - 3 kondygnacje nadziemne,

j) maksymalna liczba kondygnacji budynku gospodarczego, garażowego lub garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynku pensjonatowego – 10 m,
- budynku garażowego lub gospodarczego, lub garażowo-gospodarczego, z dachem o kącie nachylenia powyżej 25 - 6 m,
- budynku garażowego lub gospodarczego, lub garażowo-gospodarczego, z dachem płaskim – 4,5 m,
- pozostałej zabudowy – 6 m,

l) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku pensjonatowego – 20 m,

m) dachy:

- dwuspadowe, lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 40°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie do 10, w tym stropodachy odwrócone,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa, gont, blacha gontopodobna, blacha płaska, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
- kolorystyka dachów: w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub blachy, lub brązowym, lub grafitowym, lub szarym, lub czerwonym, lub czarnym, lub naturalnym kolorze gontu drewnianego, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
- ustala się, że forma i kolor pokrycia dachów musi być jednakowa dla wszystkich dachów na działce budowlanej, z dopuszczeniem zastosowania różnych materiałów, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,

n) elewacje:

- kolorystyka ścian: kolory o niskim nasyceniu barw, wyłącznie odpowiadające zakresowi systemu barw NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny drewniane, kamienne i imitujące kamień naturalny;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 5000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 50 m,

c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – od 80° do 100°;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie ze statutem dla strefy B ochrony uzdrowiskowej;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14;

7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 33. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MP-5, MP-6, MP-7, MP-8, MP-9**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zabudowa pensjonatowa,

b) uzupełniające:

- usługi nieuciążliwe, w szczególności towarzyszące usługom turystyki takie jak: gastronomia, handel detaliczny, usługi medyczne – SPA,

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki pensjonatowe, usługowe, mieszkalne i usługowo-mieszkalne w formie wolnostojącej,

b) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcza może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego, lub w formie budynków wolnostojących,

c) dla terenu oznaczonego symbolem **MP-5** ustala się lokalizację na jednej działce budowlanej maksymalnie jednego budynku funkcji podstawowej i jednego budynku funkcji uzupełniającej,

d) część terenu oznaczonego symbolem **MP-5** jest wpisana do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - obowiązuje adaptacja stanu istniejącego obiektów wpisanych do rejestru zabytków, a wszelkie zmiany w zagospodarowaniu wymagają uzyskania warunków i wytycznych konserwatorskich zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) dla terenów oznaczonych symbolami **MP-5** i **MP-6** ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku – 200 m^2,

f) zakazuje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni użytkowej większej niż 400 m^2,

g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- 10 m od linii rozgraniczających drogi klasy głównej oznaczonej symbolem **KDG**,

- 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy lokalnej oznaczonej **KDL**,

- od 5 do 15 m od linii rozgraniczających dróg klasy dojazdowej oznaczonych symbolem **KDD**,

- 4 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej i publicznego ciągu pieszo-jezdnego,

h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

i) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,

j) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,

k) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,7,

l) maksymalna liczba kondygnacji budynku pensjonatowego, usługowego, mieszkalnego lub usługowo-mieszkalnego – 3 kondygnacje nadziemne,

m) maksymalna liczba kondygnacji budynku gospodarczego, garażowego lub garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,

n) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynku pensjonatowego, usługowego, mieszkalnego lub usługowo-mieszkalnego – 12 m,

- budynku garażowego lub gospodarczego, lub garażowo-gospodarczego, z dachem o kącie nachylenia powyżej 25 - 6 m,

- budynku garażowego lub gospodarczego, lub garażowo-gospodarczego, z dachem płaskim – 4,5 m,

- pozostałej zabudowy – 6 m,

o) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku pensjonatowego, usługowego, mieszkalnego lub usługowo-mieszkalnego – 20 m,

p) dachy:

- dwuspadowe, lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 40°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie do 10, w tym stropodachy odwrócone,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa, gont, blacha gontopodobna, blacha płaska, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
- kolorystyka dachów: w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub blachy, lub brązowym, lub grafitowym, lub szarym, lub czerwonym, lub czarnym, lub naturalnym kolorze gontu drewnianego, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
- ustala się, że forma i kolor pokrycia dachów musi być jednakowa dla wszystkich dachów na działce budowlanej, z dopuszczeniem zastosowania różnych materiałów, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,

q) elewacje:

- kolorystyka ścian: kolory o niskim nasyceniu barw, wyłącznie odpowiadające zakresowi systemu barw NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny drewniane, kamienne i imitujące kamień naturalny,

r) dla budynku wpisanego do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem **MP-6**, oraz budynku wpisanego do ewidencji zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem **MP-5**, oraz budynku o wartościach kulturowych i historycznych zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem **MP-8** zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 niniejszej uchwały,

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,

c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – od 70° do 110°;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie ze statutem dla strefy B ochrony uzdrowiskowej;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14;

7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 34. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MP/ZZ-1**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa pensjonatowa w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabrania się lokalizacji zabudowy kubaturowej za wyjątkiem obiektów małej architektury ogrodowej takich jak: altany, miejsca odpoczynku, wiaty piknikowe, itp.,

b) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną oraz obiektami małej architektury, stanowiące kontynuację zagospodarowania pozostałej części działki budowlanej położonej na terenie oznaczonym symbolem **MP-9**, z którą stanowi całość gospodarczą,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0, dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej,

f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,

g) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m,

h) ustala się zakaz przekształcania rzeźby terenu,

i) dopuszcza się realizację dojść i dojazdów,

j) ustala się nawierzchnię utwardzoną dojść i dojazdów – żwir, bruk drewniany lub jego imitacja, tłuczeń lub kostka kamienna, kostka betonowa,

k) zagospodarowanie z uwzględnieniem zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie terenu po liniach rozgraniczających;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie ze statutem dla strefy B ochrony uzdrowiskowej;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 35. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, U-6, U-7, U-8, U-9, U-10, U-11, U-12**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu – usługi nieuciążliwe, w szczególności takie jak: usługi lecznicze, handel, gastronomia, usługi biurowe, rzemiosło;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki usługowe w formie wolnostojącej,

b) na terenach oznaczonych symbolami U-5 i U-10 dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

c) na terenie oznaczonym symbolem U-5 dopuszcza się maksymalnie jeden lokal mieszkalny w budynku usługowym na jednej działce budowlanej,

d) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcza może być realizowana wyłącznie jako wbudowana w bryłę budynku usługowego,

e) zakazuje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni użytkowej większej niż 400 m^2,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- 10 m od linii rozgraniczających drogi klasy głównej oznaczonej symbolem **KDG**, za wyjątkiem terenu **U-10**,

- dla terenu **U-10** ustala się realizację zabudowy pierzejowej w liniach rozgraniczających z drogą oznaczoną symbolem **KDG**,

- 10 m od linii rozgraniczających drogi klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ**,

- od 5 m do 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL**,
- od 5 m do 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD**,
- 4 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **KPJ**,
- 4 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW**,

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,

h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,

j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,

k) maksymalna liczba kondygnacji budynku usługowego – 3 kondygnacje nadziemne, w tym dla terenu oznaczonego symbolem U-10 trzecia kondygnacja w formie poddasza użytkowego,

l) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

m) dachy:

- dwuspadowe, lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 40°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa, blacha płaska,
- kolorystyka dachów: w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub szarym, lub czerwonym, lub czarnym,
- ustala się że forma i kolor pokrycia dachów musi być jednakowa dla wszystkich dachów na działce budowlanej, z dopuszczeniem zastosowania różnych materiałów,

n) elewacje:

- kolorystyka ścian: kolory o niskim nasyceniu barw, wyłącznie odpowiadające zakresowi systemu barw NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny drewniane, kamienne i imitujące kamień naturalny,

o) na terenie oznaczonym symbolem U-10 dopuszcza się adaptację istniejącego zagospodarowania działki budowlanej niespełniającego ustaleń planu w zakresie maksymalnej powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej przy remontach, przebudowie i nadbudowie istniejących budynków;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m,

c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – od 75° do 105°;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie ze statutem dla strefy B ochrony uzdrowiskowej;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14;

7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

b) letnich ogródków dla obiektów gastronomicznych, pod następującymi warunkami:

- letnie ogródki gastronomiczne mogą być lokalizowane w pobliżu lokalu gastronomicznego posiadającego pełne zaplecze gastronomiczne i sanitarne do obsługi pracowników i gości,
- zakaz sytuowania w obrębie ogródka jakichkolwiek form architektonicznych w postaci namiotów i zadaszeń,

c) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 36. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **UZ-1 i UZ-2,** dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – usługi zdrowia – lecznictwo uzdrowiskowe,

b) uzupełniające – gabinety SPA, miejsca noclegowe, usługi gastronomii;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki usługowe w formie wolnostojącej,

b) funkcję uzupełniającą należy lokalizować w ramach budynku funkcji podstawowej,

c) pomieszczenia gospodarcze, garażowe, administracyjne i socjalne, należy lokalizować w ramach budynków funkcji podstawowej,

d) teren oznaczony symbolem UZ-2 jest wpisany do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - obowiązuje adaptacja stanu istniejącego obiektów wpisanych do rejestru zabytków, a wszelkie zmiany w zagospodarowaniu wymagają uzyskania warunków i wytycznych konserwatorskich zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- 10 m od linii rozgraniczających drogi klasy głównej oznaczonej symbolem **KDG**,
- 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL**,
- 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD**,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

- dla terenu oznaczonego symbolem **UZ-1**– 40% powierzchni działki budowlanej,
- dla terenu oznaczonego symbolem **UZ-2** – 50% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- dla terenu oznaczonego symbolem **UZ-1**– 30% powierzchni działki budowlanej,
- dla terenu oznaczonego symbolem **UZ-2** – 20% powierzchni działki budowlanej,

h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:

- dla terenu oznaczonego symbolem **UZ-1**– 0,7,
- dla terenu oznaczonego symbolem **UZ-2** – 0,6,

j) maksymalna liczba kondygnacji budynku usługowego – 3 kondygnacje nadziemne,

k) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

l) dachy:

- płaskie, lub dwuspadowe, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 25°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa, blacha płaska, przy czym rodzaj pokrycia nie dotyczy dachów płaskich,
- kolorystyka dachów: w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub szarym, lub czerwonym, lub czarnym, przy czym kolorystyka nie dotyczy dachów płaskich,

- ustala się że forma i kolor pokrycia dachów musi być jednakowa dla wszystkich dachów spadzistych na działce budowlanej, z dopuszczeniem zastosowania różnych materiałów,

m) elewacje:

- kolorystyka ścian: kolory o niskim nasyceniu barw, wyłącznie odpowiadające zakresowi systemu barw NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny drewniane, kamienne i imitujące kamień naturalny,

n) dla budynku wpisanego do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem **UZ-2** zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 niniejszej uchwały;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m,

c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – od 80° do 100°;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie ze statutem dla strefy B ochrony uzdrowiskowej;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14;

7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 37. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **UO-1, UO-2**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – usługi oświaty,

b) uzupełniające – budynki zamieszkania zbiorowego, takie jak: internat, schronisko młodzieżowe;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki usługowe w formie wolnostojącej,

b) pomieszczenia gospodarcze, garażowe, administracyjne i socjalne należy lokalizować w ramach budynków usługowych,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- od 9 m do 10 m od linii rozgraniczających drogi klasy głównej oznaczonej symbolem **KDG**,
- 6 m od linii rozgraniczających dróg klasy dojazdowej oznaczonych symbolem **KDD**,
- 5 m od linii rozgraniczających ul. Polnej, położonej poza granicami planu,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,

h) maksymalna liczba kondygnacji budynku usługowego – 3 kondygnacje nadziemne,

i) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m od poziomu terenu,

j) dachy:

- płaskie, lub dwuspadowe, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 25°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa, blacha płaska, przy czym rodzaj pokrycia nie dotyczy dachów płaskich,
- kolorystyka dachów: w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub szarym, lub czerwonym, lub czarnym, przy czym kolorystyka nie dotyczy dachów płaskich,
- ustala się że forma i kolor pokrycia dachów musi być jednakowa dla wszystkich dachów spadzistych na działce budowlanej, z dopuszczeniem zastosowania różnych materiałów,

k) elewacje:

- kolorystyka ścian: kolory o niskim nasyceniu barw, wyłącznie odpowiadające zakresowi systemu barw NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny drewniane, kamienne i imitujące kamień naturalny,
- dla budynków usługowych dopuszcza się elewacje w całości lub części szklane,

l) dla budynku wpisanego do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem **UO-2** oraz budynku stanowiącego dobro kultury współczesnej zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem **UO-1** zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 niniejszej uchwały;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działek po liniach rozgraniczających poszczególne tereny;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie ze statutem dla strefy B ochrony uzdrowiskowej;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14;

7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 38. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UK-1**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – usługi kultury – muzeum Chata Żeromskiego;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) teren wpisany do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - obowiązuje adaptacja stanu istniejącego obiektów wpisanych do rejestru zabytków, a wszelkie zmiany w zagospodarowaniu wymagają uzyskania warunków i wytycznych konserwatorskich, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,2,

f) maksymalna liczba kondygnacji budynku usługowego – 2 kondygnacje nadziemne,

g) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,

h) dachy:

- dwuspadowe, półszczytowe, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa, blacha płaska, gont,
- kolorystyka dachów: w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, w kolorze naturalnym gontu, lub brązowym, lub grafitowym, lub szarym, lub czerwonym, lub czarnym,
- ustala się że forma i kolor pokrycia dachów musi być jednakowa dla wszystkich dachów spadzistych na działce budowlanej, z dopuszczeniem zastosowania różnych materiałów,

i) elewacje:

- naturalne z drewna, lub murowane, lub tynki,
- kolorystyka ścian: kolory o niskim nasyceniu barw, wyłącznie odpowiadające zakresowi systemu barw NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny drewniane, kamienne i imitujące kamień naturalny,

j) zasady zagospodarowania terenu z uwzględnieniem § 7 niniejszej uchwały;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie terenu po liniach rozgraniczających;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie ze statutem dla strefy B ochrony uzdrowiskowej;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14;

7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 39. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UK-2**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – usługi kultury – miejski dom kultury;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki usługowe w formie wolnostojącej,

b) pomieszczenia administracyjne i socjalne, należy lokalizować w ramach budynków funkcji podstawowej,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- 10 m od linii rozgraniczających drogi klasy głównej oznaczonej symbolem **KDG**,
- 5 m od linii rozgraniczających drogi klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL**,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,

h) maksymalna liczba kondygnacji budynku usługowego – 2 kondygnacje nadziemne,

i) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,

j) dachy:

- płaskie, lub dwuspadowe, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 40°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa, blacha płaska, przy czym rodzaj pokrycia nie dotyczy dachów płaskich,
- kolorystyka dachów: w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub szarym, lub czerwonym, lub czarnym, przy czym kolorystyka nie dotyczy dachów płaskich,
- ustala się że forma i kolor pokrycia dachów musi być jednakowa dla wszystkich dachów spadzistych na działce budowlanej, z dopuszczeniem zastosowania różnych materiałów,

k) elewacje:

- kolorystyka ścian: kolory o niskim nasyceniu barw, wyłącznie odpowiadające zakresowi systemu barw NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny drewniane, kamienne i imitujące kamień naturalny,

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m,

c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – od 80° do 100°;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie ze statutem dla strefy B ochrony uzdrowiskowej;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14;

7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 40. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **UKr-1, UKr-2, UKr-3**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu – usługi kultu religijnego, obiekty zamieszkania zbiorowego, takie jak: plebania, dom rekolekcyjny, dom zakonny;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki usługowe, zamieszkania zbiorowego - w formie wolnostojącej,

b) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcza może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku usługowego lub zamieszkania zbiorowego, lub w formie budynków wolno stojących na zapleczu działki budowlanej,

c) tereny oznaczone symbolem UKr-1 i UKr-3 oraz część terenu oznaczonego symbolem UKr-2 są wpisane do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - obowiązuje adaptacja stanu istniejącego obiektów wpisanych do rejestru zabytków, a wszelkie zmiany w zagospodarowaniu wymagają uzyskania warunków i wytycznych konserwatorskich zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- 6 m od linii rozgraniczającej drogi klasy głównej oznaczonej symbolem **KDG**,
- 6 m od linii rozgraniczającej drogi klasy głównej oznaczonej symbolem **KDD,**
- 5 m od linii rozgraniczającej ulicy Polnej położonej poza granicami planu,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,

g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,

h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,9,

i) maksymalna liczba kondygnacji budynku usług kultu religijnego, zamieszkania zbiorowego – 3 kondygnacje nadziemne,

j) maksymalna liczba kondygnacji budynku garażowego, gospodarczego, lub garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynku usług kultu religijnego, zamieszkania zbiorowego – 12 m,
- pozostałej zabudowy – 6 m;

l) dachy:

- dwuspadowe, półszczytowe, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa, blacha płaska, gont,
- kolorystyka dachów: w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, w kolorze naturalnym gontu, lub brązowym, lub grafitowym, lub szarym, lub czerwonym, lub czarnym,
- ustala się że forma i kolor pokrycia dachów musi być jednakowa dla wszystkich dachów spadzistych na działce budowlanej, z dopuszczeniem zastosowania różnych materiałów,

m) elewacje:

- naturalne z drewna, lub murowane, lub tynki,
- kolorystyka ścian: kolory o niskim nasyceniu barw, wyłącznie odpowiadające zakresowi systemu barw NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny drewniane, kamienne i imitujące kamień naturalny,

n) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 niniejszej uchwały;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m,

c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – od 80° do 100°;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie ze statutem dla strefy B ochrony uzdrowiskowej;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14;

7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 41. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **UP-1, UP-2, UP-3**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu – usługi publiczne;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki usługowe w formie wolnostojącej,

b) pomieszczenia gospodarcze, garażowe, administracyjne i socjalne należy lokalizować w ramach budynków usługowych,

c) dopuszcza się budynki gospodarcze, garażowe lub garażowo-gospodarcze jako wolnostojące,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – 6 m od linii rozgraniczających dróg klasy dojazdowej oznaczonych symbolem **KDD**,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w obszarze działki budowlanej – 30% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,

i) maksymalna liczba kondygnacji budynku usług publicznych – 3 kondygnacje nadziemne,

j) maksymalna liczba kondygnacji budynku garażowego, gospodarczego, lub garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynku usługowego – 12 m,

- pozostałej zabudowy 6 m,

l) dachy:

- płaskie, lub dwuspadowe, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 35°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek,

- pokrycie dachów spadzistych: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa, blacha płaska, przy czym rodzaj pokrycia nie dotyczy dachów płaskich,

- kolorystyka dachów: w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, grafitowym, szarym, czerwonym lub czarnym, przy czym kolorystyka nie dotyczy dachów płaskich,

- ustala się, że forma i kolor pokrycia dachów musi być jednakowy dla wszystkich dachów spadzistych na działce budowlanej, z dopuszczeniem zastosowania różnych materiałów,

m) elewacje:

- kolorystyka ścian: kolory o niskim nasyceniu barw, wyłącznie odpowiadające zakresowi systemu barw NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny drewniane, kamienne i imitujące kamień naturalny,
- dla budynków usługowych dopuszcza się elewacje w całości lub części szklane;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m^2,
   b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m,
   c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – od 85° do 105°;
4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie ze statutem dla strefy B ochrony uzdrowiskowej;
5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13 niniejszej uchwały;
6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14 niniejszej uchwały;
7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
   a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
   b) niezbędnego na czas realizacji robót budowlanych.

§ 42. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UP/KPP-1**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) podstawowe – usługi publiczne – usługi administracji i plac ogólnomiejski,
   b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe, w tym usługi handlu, gastronomii;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) budynki usługowe w formie wolnostojącej,
   b) pomieszczenia gospodarcze, garażowe, administracyjne i socjalne należy lokalizować w ramach budynków usługowych,
   c) zakazuje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni użytkowej większej niż 100 m^2,
   d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
      - 10 m od linii rozgraniczających drogi klasy głównej oznaczonej symbolem **KDG,**
      - 10 m od linii rozgraniczających drogi klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ**,
   e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w obszarze działki budowlanej – 10% powierzchni działki budowlanej,
   f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
   g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
   h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,4,
   i) maksymalna liczba kondygnacji budynku usługowego – 2 kondygnacje nadziemne,
   j) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,
   k) dachy:
      - płaskie, lub dwuspadowe, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 35°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek,

- pokrycie dachów spadzistych: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa, blacha płaska, przy czym rodzaj pokrycia nie dotyczy dachów płaskich,
- kolorystyka dachów: w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, grafitowym, szarym, czerwonym lub czarnym, przy czym kolorystyka nie dotyczy dachów płaskich,
- ustala się, że forma i kolor pokrycia dachów musi być jednakowy dla wszystkich dachów spadzistych na działce budowlanej, z dopuszczeniem zastosowania różnych materiałów,

l) elewacje:

- kolorystyka ścian: kolory o niskim nasyceniu barw, wyłącznie odpowiadające zakresowi systemu barw NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny drewniane, kamienne i imitujące kamień naturalny,
- dopuszcza się elewacje w całości lub części szklane;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki po liniach rozgraniczających teren;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie ze statutem dla strefy B ochrony uzdrowiskowej;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13 niniejszej uchwały;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14 niniejszej uchwały;

7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

b) niezbędnego na czas realizacji robót budowlanych.

§ 43. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UT/UG-1,** dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zabudowa usług turystyki, w tym usługi hotelarskie; usługi gastronomii,

b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe, w szczególności usługi towarzyszące usługom turystyki takie jak handel detaliczny; funkcja mieszkaniowa;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki usługowe w formie wolnostojącej,

b) pomieszczenia gospodarcze, garażowe, administracyjne i socjalne należy lokalizować w ramach budynków usługowych,

c) funkcja mieszkaniowa wyłącznie jako mieszkanie związane z funkcją podstawową,

d) zakazuje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni użytkowej większej niż 400 m^2,

e) nieprzekraczalne linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- w linii rozgraniczającej drogi klasy głównej oznaczonej symbolem **KDG**,
- 4 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW**,

f) usytuowanie obiektów od granicy lasu – zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,

i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,9,

k) maksymalna liczba kondygnacji – 3 kondygnacje nadziemne,

l) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

m) dachy:

- płaskie, lub dwuspadowe, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 25°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa, blacha płaska, przy czym rodzaj pokrycia nie dotyczy dachów płaskich,
- kolorystyka dachów: w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub szarym, lub czerwonym, lub czarnym, przy czym kolorystyka nie dotyczy dachów płaskich,
- ustala się że forma i kolor pokrycia dachów musi być jednakowa dla wszystkich dachów spadzistych na działce budowlanej, z dopuszczeniem zastosowania różnych materiałów,

n) elewacje:

- kolorystyka ścian: kolory o niskim nasyceniu barw, wyłącznie odpowiadające zakresowi systemu barw NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny drewniane, kamienne i imitujące kamień naturalny,

o) dla budynku wpisanego do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 niniejszej uchwały;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 40 m,

c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – od 75° do 105°;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie ze statutem dla strefy B ochrony uzdrowiskowej;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14;

7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

b) letnich ogródków dla obiektów gastronomicznych, pod następującymi warunkami:

- letnie ogródki gastronomiczne mogą być lokalizowane w pobliżu lokalu gastronomicznego posiadającego pełne zaplecze gastronomiczne i sanitarne do obsługi pracowników i gości,
- zakaz sytuowania w obrębie ogródka jakichkolwiek form architektonicznych w postaci namiotów i zadaszeń,

c) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 44. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UT/UZ-1,** dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zabudowa usług turystyki, w tym usługi hotelarskie; usługi zdrowia,

b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe, w szczególności usługi towarzyszące usługom turystyki takie jak: gastronomia, sport i rekreacja, handel detaliczny; funkcja mieszkaniowa;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki usługowe w formie wolnostojącej,

b) pomieszczenia gospodarcze, garażowe, administracyjne i socjalne należy lokalizować w ramach budynków usługowych,

c) funkcja mieszkaniowa wyłącznie jako mieszkanie związane z funkcją podstawową,

d) zakazuje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni użytkowej większej niż 400 m^2,

e) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej remontów, przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania,

f) nieprzekraczalne linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – 4 m od linii rozgraniczającej publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **KPJ**,

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,

i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,9,

k) maksymalna liczba kondygnacji budynku usługowego – 3 kondygnacje nadziemne,

l) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

m) dachy:

- płaskie, lub dwuspadowe, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 25°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa, blacha płaska, przy czym rodzaj pokrycia nie dotyczy dachów płaskich,
- kolorystyka dachów: w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub szarym, lub czerwonym, lub czarnym, przy czym kolorystyka nie dotyczy dachów płaskich,
- ustala się że forma i kolor pokrycia dachów musi być jednakowa dla wszystkich dachów spadzistych na działce budowlanej, z dopuszczeniem zastosowania różnych materiałów,

n) elewacje:

- kolorystyka ścian: kolory o niskim nasyceniu barw, wyłącznie odpowiadające zakresowi systemu barw NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny drewniane, kamienne i imitujące kamień naturalny;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 40 m,

c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – od 75° do 105°;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie ze statutem dla strefy B ochrony uzdrowiskowej;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14;

7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

b) letnich ogródków dla obiektów gastronomicznych, pod następującymi warunkami:

- letnie ogródki gastronomiczne mogą być lokalizowane w pobliżu lokalu gastronomicznego posiadającego pełne zaplecze gastronomiczne i sanitarne do obsługi pracowników i gości,

- zakaz sytuowania w obrębie ogródka jakichkolwiek form architektonicznych w postaci namiotów i zadaszeń,

c) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 45. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UT/UZ/ZZ-1**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – usługi turystyki w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabrania się lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej za wyjątkiem obiektów małej architektury ogrodowej takich jak: altany, miejsca odpoczynku, wiaty piknikowe, itp.,

b) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną oraz obiektami małej architektury, stanowiące kontynuację zagospodarowania pozostałej części działki budowlanej położonej na terenie oznaczonym symbolem **UT/UZ-1**, z którą stanowi całość gospodarczą,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0, dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej,

f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,

g) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m,

h) ustala się zakaz przekształcania rzeźby terenu,

i) dopuszcza się realizację dojść i dojazdów,

j) ustala się nawierzchnię utwardzoną dojść i dojazdów – żwir, bruk drewniany lub jego imitacja, tłuczeń lub kostka kamienna, kostka betonowa,

k) zagospodarowanie z uwzględnieniem zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie terenu po liniach rozgraniczających;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie ze statutem dla strefy B ochrony uzdrowiskowej;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 46. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **US-1**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu :

a) podstawowe – usługi sportu i rekreacji,

b) uzupełniające: -obiekty zaplecza technicznego, -usługi nieuciążliwe, w szczególności usługi gastronomii;

2) zasady kształtowania i zagospodarowania terenu:

a) budynki usługowe oraz obiekty zaplecza technicznego w formie wolnostojącej,

b) pomieszczenia biurowo-administracyjne, socjalne, gospodarcze i garażowe należy lokalizować w ramach budynków usługowych,

c) dopuszcza się urządzenie terenowe, budowle oraz zagospodarowanie terenu na cele sportu oraz rekreacji zbiorowej, w tym: -miejsca odpoczynku dla obsługi ruchu pieszego i rowerowego, -obiekty i urządzenia rekreacji aktywnej, takie jak: trasy rowerowe, rolkowe, nordic walking, ścieżki zdrowia, skatepark, ściany wspinaczkowe, park linowy, boiska sportowe, -stawy rekreacyjne,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD**,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60 % powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,

g) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku – 150 m^2,

h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0, dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej,

i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,3,

j) maksymalna liczba kondygnacji budynku usługowego – 2 kondygnacje nadziemne,

k) maksymalna liczba kondygnacji budynków zaplecza technicznego – 1 kondygnacja nadziemna,

l) maksymalna wysokość zabudowy: -budynku usługowego – 10 m, -pozostałej zabudowy – 6 m,

m) ustala się zagospodarowanie terenów biologicznie czynnych zielenią urządzoną,

n) dachy:

- płaskie, lub łukowe,
- kolorystyka dachów: w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub szarym, lub czerwonym, lub czarnym, przy czym kolorystyka nie dotyczy dachów płaskich;

o) elewacje:

- kolorystyka ścian: kolory o niskim nasyceniu barw, wyłącznie odpowiadające zakresowi systemu barw NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny drewniane, kamienne i imitujące kamień naturalny,
- dla budynków usługowych dopuszcza się elewacje w całości lub części szklane;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 40 m,

c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – od 65° do 115°; zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie ze statutem dla strefy B ochrony uzdrowiskowej;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14;

7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

a) tymczasowych obiektów handlowo-usługowych związanych z imprezami masowymi,

b) tymczasowych obiektów wystawowych,

c) tymczasowych obiektów i urządzeń rozrywkowych,

d) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

e) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 47. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **WS-1, WS-2**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe śródlądowe – rzeka Bochotniczanka;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabrania się lokalizacji zabudowy oraz obiektów budowlanych za wyjątkiem urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi, kładek pieszych i rowerowych w ciągach ścieżek pieszych i rowerowych pod warunkiem zachowania ciągłości cieków, obiektów małej architektury ogrodowej i urządzeń terenowych takich jak: pomosty, zejścia, umocnienia brzegu,

b) dopuszcza się prowadzenie prac utrzymaniowych, w tym konserwację odmuleniową z zagospodarowaniem urobku na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się odbudowę i modernizację koryt cieków, w szczególności umożliwiającą ochronę przeciwpowodziową,

d) dopuszcza się budowę i odbudowę obiektów hydrotechnicznych w korycie rzeki;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie ze statutem dla strefy B ochrony uzdrowiskowej;

4) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 48. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZD-1**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – ogrody działkowe – obiekty i zagospodarowanie terenu służące do zaspokajania potrzeb w zakresie wypoczynku i rekreacji oraz prowadzenia upraw ogrodniczych, z wyłączeniem potrzeb mieszkaniowych i wykonywania działalności gospodarczej,

b) uzupełniające:

- usługi administracyjno-biurowe oraz gospodarcze niezbędne do prawidłowego funkcjonowania ogrodu działkowego,
- zieleń urządzona,
- parkingi na potrzeby obsługi komunikacyjnej ogrodów działkowych,
- obiekty małej architektury ogrodowej oraz obiekty służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki gospodarcze, altany i budynki administracyjno-biurowe w formie wolnostojącej,

b) altany i obiekty gospodarcze na działkach w rodzinnych ogrodach działkowych o powierzchni zabudowy do 35 m^2 oraz o wysokości do 5 m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasu, werandy lub ganku, o ile ich łączna powierzchnia nie przekracza 12 m^2,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0, dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej,

f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,

g) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,

h) dachy:

- płaskie, lub dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 20°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów: blacha płaska, papodachówka, drewno, gont przy czym rodzaj pokrycia nie dotyczy dachów płaskich,
- kolorystyka dachów: w kolorze naturalnym drewna lub brązowym, przy czym kolorystyka nie dotyczy dachów płaskich,

i) elewacje:

- kolorystyka ścian: kolory o niskim nasyceniu barw, wyłącznie odpowiadające zakresowi systemu barw NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny drewniane, kamienne i imitujące kamień naturalny;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 300 m^2,

b) maksymalna powierzchnia działki – 500 m^2,

c) minimalna szerokość frontu działki – 10 m,

d) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – od 85° do 95°;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 49. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP-1, ZP-2, ZP-3, ZP-4, ZP-5**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zieleń urządzona,

b) uzupełniające – obiekty małej architektury ogrodowej oraz obiekty służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabrania się lokalizacji zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem:

- obiektów małej architektury,
- niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej,

b) dla terenu oznaczonego symbolem **ZP-2** dopuszcza się realizację tarasów widokowych oraz tablic informacyjnych nie kolidujących z istniejącym drzewostanem,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0, dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej,

f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,

g) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m,

h) ustala się, że wszystkie elementy małej architektury jak ławki, pojemniki na odpadki, huśtawki, drabinki, piaskownice, tablice informacyjne muszą posiadać elementy widoczne wykonane z naturalnych materiałów, np. takich jak drewno, kamień,

i) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych,

j) ustala się nawierzchnię utwardzoną ścieżek – żwir, granit, tłuczeń lub kostka kamienna, kostka betonowa;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości ustala się wydzielenie działek po liniach rozgraniczających tereny;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 50. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC-1**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – cmentarz wyznaniowy – rzymskokatolicki;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) powierzchnie grzebalne oraz kolumbaria zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się obiekty małej architektury związane z przeznaczeniem terenu,

c) ustala się, że elementy małej architektury, takie jak ławki, pojemniki na odpadki muszą stanowić pod względem formy i użytych materiałów kompozycyjną całość,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 1% powierzchni działki budowlanej,

f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0, dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej,

g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,01,

h) maksymalna wysokość zabudowy – 3 m,

i) ustala się nawierzchnię utwardzoną ścieżek, dojść i dojazdów – bruk kamienny lub jego imitacja, kostka kamienna lub betonowa, płyty kamienne lub betonowe;

3) zagospodarowanie terenu ujętego w rejestrze zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z uwzględnieniem § 7;

4) zasady i warunki podziału nieruchomości ustala się wydzielenie działki po liniach rozgraniczających teren;

5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem:

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

b) stoisk handlowych (straganów), obiektów małej architektury, i innych takich jak sceny, podesty, w okresie dni świątecznych i uroczystości związanych z funkcją cmentarza i kościoła,

c) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 51. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **ZR-1, ZR-2, ZR-3, ZR-4**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zieleń nieurządzona;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabrania się lokalizacji zabudowy kubaturowej,

b) ustala się zakaz przekształcania rzeźby terenu,

c) ustala się realizację ścieżki pieszej zgodnie z rysunkiem planu,

d) ustala się nawierzchnię utwardzoną ścieżki – żwir, bruk drewniany lub jego imitacja, tłuczeń lub kostka kamienna, kostka betonowa;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

4) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 52. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KDG-1, KDG-2, KDG-3**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu droga publiczna klasy głównej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

b) parametry techniczne i użytkowe dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) na części przebiegu drogi teren stanowi fragment drogi publicznej, której pozostała część położona jest poza granicami planu,

d) na fragmencie drogi, stanowiącym ulicę Lipową, nakazuje się zachowanie istniejących szpalerów drzew,

e) dopuszcza się umieszczanie obiektów małej architektury, takich jak: ławki, latarnie, wiaty przystankowe, tablice informacji miejskiej,

f) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej;

3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14;

4) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 53. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ-1,** dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się w liniach rozgraniczających drogi umieszczanie obiektów małej architektury, takich jak: ławki, latarnie, wiaty przystankowe, tablice informacji miejskiej,

c) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej,

d) na fragmencie drogi, stanowiącym ulicę Dulębów, nakazuje się zachowanie istniejących szpalerów drzew;

3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14;

4) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 54. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL-1**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 12 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) przynajmniej z jednej strony pasa drogowego należy wykonać chodnik,

c) dopuszcza się umieszczanie obiektów małej architektury, takich jak: ławki, latarnie, wiaty przystankowe, tablice informacji miejskiej,

d) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej oraz szpalerów drzew;

3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14;

4) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 55. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6, KDD-7, KDD-8, KDD-9, KDD-10, KDD-11, KDD-12, KDD-13, KDD-14, KDD-15, KDD-16, KDD-17, KDD-18, KDD-19, KDD-20, KDD-21, KDD-22**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla drogi oznaczonej symbolem **KDD-1** – 9 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym fragment drogi położony jest poza granicami planu,
- dla drogi oznaczonej symbolem **KDD-2** – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi oznaczonej symbolem **KDD-3** – 5 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym pozostała część drogi położona jest poza granicami planu,
- dla drogi oznaczonej symbolem **KDD-4** – zmienna od 9 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi oznaczonej symbolem **KDD-5** – zmienna od 14 m do 21 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi oznaczonej symbolem **KDD-6** – 16 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi oznaczonej symbolem **KDD-7** – zmienna od 10 m do 17 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi oznaczonej symbolem **KDD-8** – 16 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi oznaczonej symbolem **KDD-9** – 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi oznaczonej symbolem **KDD-10** – zmienna od 5 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym fragment drogi położony jest poza granicami planu,
- dla drogi oznaczonej symbolem **KDD-11** – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi oznaczonej symbolem **KDD-12** – zmienna od 10 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi oznaczonej symbolem **KDD-13** – 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi oznaczonej symbolem **KDD-14** – zmienna od 11 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi oznaczonej symbolem **KDD-15** – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi oznaczonej symbolem **KDD-16** – 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi oznaczonej symbolem **KDD-17** – 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi oznaczonej symbolem **KDD-18** – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi oznaczonej symbolem **KDD-19** – 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi oznaczonej symbolem **KDD-20** – 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi oznaczonej symbolem **KDD-21** – 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się umieszczanie obiektów małej architektury, takich jak: ławki, latarnie, wiaty przystankowe, tablice informacji gminnej,

c) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej,

d) nakazuje się zachowanie istniejących szpalerów drzew w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami **KDD-16, KDD-18, KDD-19** i **KDD-20**;

3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14;

4) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 56. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KPJ-1, KPJ-2, KPJ-3, KPJ-4, KPJ-5, KPJ-6, KPJ-7**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszo-jezdny;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla terenu oznaczonego symbolem **KPJ-1** – zmienna od 5 m do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla terenu oznaczonego symbolem **KPJ-2** zmienna od 5 m do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla terenu oznaczonego symbolem **KPJ-3** – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla terenu oznaczonego symbolem **KPJ-4** zmienna od 5 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla terenu oznaczonego symbolem **KPJ-5** zmienna od 5 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla terenu oznaczonego symbolem **KPJ-6** – 7 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla terenu oznaczonego symbolem **KPJ-7** zmienna od 8 m do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się realizację części pieszej i jezdnej w jednym poziomie bez rozróżnienia między częścią pieszą i jezdną,

c) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w formie zatok;

3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14;

4) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 57. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW-1, KDW-2, KDW-3 i KDW-4**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla terenu oznaczonego symbolem **KDW-1** – 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla terenu oznaczonego symbolem **KDW-2** – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla terenu oznaczonego symbolem **KDW-3** – 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla terenu oznaczonego symbolem **KDW-4** – 7 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) ustala się zakaz przegradzania drogi;

3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14;

4) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 58. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **CP-1, CP-2, CP-3**, dla których ustala się**:**

1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszy;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla terenu oznaczonego symbolem **CP-1** – 3 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla terenu oznaczonego symbolem **CP-2** – 7 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla terenu oznaczonego symbolem **CP-3** – 3 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) ustala się nawierzchnie utwardzone ciągu pieszego, w formie kostki brukowej, betonowej lub kamiennej,

c) dopuszcza się umieszczanie obiektów małej architektury, takich jak: ławki, latarnie, tablice informacji miejskiej,

d) zakazuje się wprowadzania ruchu pojazdów mechanicznych oraz postoju pojazdów,

e) ustala się nakaz realizacji oświetlenia wzdłuż ciągu pieszego;

3) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 59. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KP-1, KP-2, KP-3**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu parking;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%,

b) ustala się formę parkingu jako parking terenowy,

c) ustala się zagospodarowanie terenów biologicznie czynnych zielenią urządzoną,

d) ustala się nawierzchnię utwardzoną z kostki brukowej, kostki kamiennej lub płyt kamiennych,

e) zabrania się lokalizacji zabudowy kubaturowej;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości ustala się wydzielenie działki po linii rozgraniczającej;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14 niniejszej uchwały;

5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

Rozdział 15.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 60. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

1) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN, MN/ZZ, MW, MW/U, MN/MP, MN/U, MN/MP/UZ/UP/U, MP, MP/ZZ, U, UZ, UKr, UT, UT/ZZ, US** 10%;

2) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 16.
Postanowienia końcowe

§ 61. 1. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Nałęczowie.

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Nałęczowa.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady

Jacek Wilk

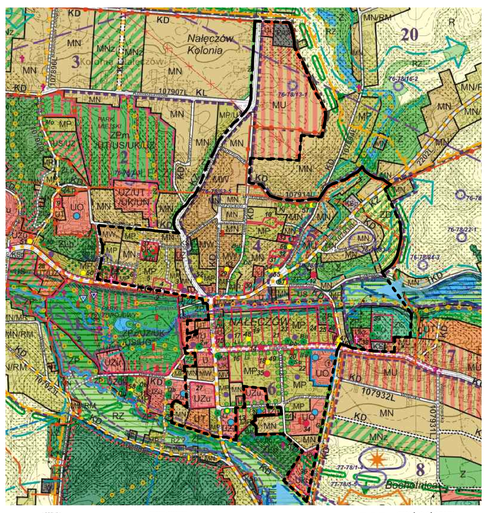
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU I - NAŁĘCZÓW

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXIX/306/18
RADY MIEJSKIEJ W NAŁĘCZOWIE
Z DNIA 29 marca 2018r.

SKALA 1:1000

10 25 50 100

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIAPRZESTRZENNEGO GMINY NAŁĘCZÓW



granica obszaru objętego planem



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXIX/306/18
Rady Miejskiej w Nałęczowie
z dnia 29 marca 2018 roku

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru I – Nałęczów

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.) Rada Miejska w Nałęczowie rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.) Burmistrz Nałęczowa ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, a także zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405, z późn. zm.) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Nałęczowie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru I – Nałęczów.

2. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 10.07.2017 r. do 31.07.2017 r., a w dniu 25 lipca 2017 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

3. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 16 sierpnia 2017 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

§ 2. 1. Rada Miejska w Nałęczowie stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru I – Nałęczów złożono osiemnaście uwag.

2. Rada Miejska w Nałęczowie podtrzymuje rozstrzygnięcia Burmistrza Nałęczowa o uwzględnieniu w całości siedmiu uwag.

§ 3. Rada Miejska w Nałęczowie pozostałe uwagi rozstrzyga następująco:

1) W dniu 17.07.2017 r. złożono uwagi w odniesieniu do działki 340/7 położonej w terenie oznaczonym symbolem U10:
   a) pytanie dotyczące zabudowy ul. 1-go Maja 1 – zabudowanej pawilonami handlowymi nad rzeką „Bochotniczanka" – czy to ma być zabudowa wolnostojąca tak jak stanowią ustalenia w planie dla terenu U10 – czy zabudowa pierzejowa jak ustalono, w linii rozgraniczającej dla ul. 1-go Maja?

Uwaga uwzględniona. Realizacja zabudowy pierzejowej dotyczy obiektów przy linii rozgraniczającej z drogą oznaczoną symbolem KDG. Biorąc pod uwagę wyrażoną wątpliwość oraz istniejący stan zagospodarowania nieruchomości na terenie oznaczonym w planie symbolem U-10 na przedmiotowym terenie dopuszczono możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi.

   b) opracowując plan przeprowadzono inwentaryzację na gruncie, natomiast w rysunku planu zabudowa działki 340/7 przy ul. 1-go Maja 1 jest wrysowana inna niż jest na gruncie. Ten wyrys należy uporządkować do aktualnego stanu.

Uwaga nieuwzględniona. Na potrzeby projektu planu przeprowadzono inwentaryzację urbanistyczną stanowiącą wewnętrzny dokument wejściowy. Natomiast mapa sytuacyjno-wysokościowa stanowiąca podkład geodezyjny do opracowywanego planu miejscowego została pozyskana z Powiatowego

Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej. Aktualizacja map wykracza poza procedurę sporządzania planu.

2) W dniu 27.07.2017 r. złożono wniosek o ustalenie następujących zapisów na działce nr 377 przy ul. Górskiego 1/Przesmyk 1:

„§ 21 MN/MP/UZ/U – teren zabudowy jednorodzinnej, pensjonatowej, usług zdrowia, usług nieuciążliwych:

1)przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:
– zabudowa jednorodzinna,
– zabudowa pensjonatowa,
– usługi zdrowia,
– usługi nieuciążliwe,

b) uzupełniające:
– zabudowa usługowa,
– usługi nieuciążliwe w szczególności:
– usługi zdrowia,
– wynajem pokoi,
– gabinety SPA,
– gastronomia,
– handel detaliczny;

o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej funkcji podstawowej,

2)zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinno – usługowe w formie wolnostojącej,
b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,
c) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki budowlanej."

W uzasadnieniu wnioskodawca stwierdza, że lokalizacja działki pozbawiła ją cech strefy zabudowy jednorodzinnej, a dotychczasowi mieszkańcy zostali zmuszeni do wyprowadzenia się. W związku z powyższym działka musi być przekształcona w funkcję pensjonatowo – usługową.

Uwaga uwzględniona częściowo. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nałęczów (Uchwała Nr XXIII/201/13 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 13 czerwca 2013 roku) działka znajduje się w obszarze nr 6 – obszar centrum usługowo-administracyjnego i zabudowy pensjonatowej w Nałęczowie. Przedmiotowa nieruchomość w ww. studium została oznaczona symbolem MN- tereny zabudowy jednorodzinnej. Dla ww. terenu studium określa:

- dopuszcza się lokalizację zabudowy pensjonatowej i nieuciążliwych usług,
- minimalna powierzchnia działki budowlanej i minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach stref B i C ochrony uzdrowiskowej zgodnie z ustaleniami dla uzdrowiska,
- minimalna powierzchnia działki budowlanej na terenie gminy: od 700 m^2 do 1200 m^2, do sprecyzowania w planach miejscowych,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej,
- maksymalna wysokość zabudowy: 2 – 3 kondygnacje, do sprecyzowania w planach miejscowych.

Wnioskowana zmiana przeznaczenia w zakresie funkcji w części jest zgodna z kierunkami określonymi w ww. studium. Teren został przeznaczony w planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i pensjonatową. Z uwagi, że wniosek jest wewnętrznie sprzeczny, ponieważ wnioskowane usługi nieuciążliwe stanowią jednocześnie funkcję podstawową i uzupełniającą przyjmuje się, że usługi nieuciążliwe stanowią funkcję uzupełniającą. Ponadto, uznaje się za nieuzasadnione wymienianie zaproponowanego katalogu usług, ponieważ wszystkie wymienione w uwadze mieszczą się w definicji usług nieuciążliwych. Biorąc pod uwagę, że zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r.

poz. 1073, z późn. zm.) burmistrz sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium parametry zabudowy pozostają bez zmian.

3) W dniu 27.07.2017 r. złożono wniosek o ustalenie następujących zapisów na działce nr 433/2 przy ul. Kościuszki 2:

„§ 36 Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem UZ/U/MWu-3 dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
a) podstawowe – usługi zdrowia – lecznictwo uzdrowiskowe – mieszkania uzdrowiskowe – usługi nieuciążliwe,
b) uzupełniające – gabinety SPA, baseny, mieszkania i pokoje uzdrowiskowe, miejsca noclegowe, usługi nieuciążliwe,
c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%,
d) maksymalna powierzchnia zabudowy 50%,
e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,7,
f) płaskie pokrycie zielenią,
2) dopuszcza się etapowanie inwestycji na terenie UZ/U/MWu-3,
3) dopuszcza się bilansowanie inwestycji wraz z działką nr 1-438 (ZP-7/1).”

W uzupełnieniu zawarto w odniesieniu do działki nr 1-433/2 przy ul. Kościuszki 2 wniosek o wprowadzenie zapisu o możliwości bilansowania inwestycji na tej działce wraz z działką nr 1-438 przy ul. Bolesława Prusa 26a.

Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXVII/299/18 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 15 lutego 2018 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXVI/298/14 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 7 listopada 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru I – Nałęczów, wraz ze zmianą uchwałą Nr VII/37/15 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 13 maja 2015 r. oraz uchwałą Nr XXXV/273/17 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 16 listopada 2017 r. działka nr 433/2 została wyłączona z granic opracowania. Mając na względzie powyższe stwierdza się, że uwaga dotyczy nieruchomości położonej poza obszarem objętym planem i tym samym jest bezprzedmiotowa.

4) W dniu 04.08.2017 r. złożono uwagę, uzupełnioną 16.08.2017 r., dotyczącą działek nr ewidencyjny 404/2 i 404/1:

a) wniosek o przesunięcie linii rozgraniczających naniesionych na działce nr 404/2 na granicę z działką 404/1w związku z planowaną w mpzp, na działce 404/1 wewnętrzną drogą dojazdową KDW-3;

Uwaga uwzględniona częściowo. Linia rozgraniczająca z drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW-3 nie wkracza na działkę nr 404/2. Została ona wskazana po granicy działek ewidencyjnych rozdzielając istniejącą drogę wewnętrzną (dz. nr 404/1) od działki przeznaczonej pod zabudowę jednorodzinną i usługi nieuciążliwe (dz. nr 404/2). Natomiast mając na względzie zwiększenie możliwości zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości, w tym potencjalnej rozbudowy istniejącego budynku, w planie przesunięto nieprzekraczalną linię zabudowy na odległość 3 m od linii rozgraniczającej drogi KDW-3.

b) wniosek o zaprojektowanie na działce nr 404/1 dostępu do drogi publicznej dla działki 400/2 w postaci dojścia i dojazdu o maksymalnej szerokości wynoszącej 4,5 m i przez to zapobieżenie i wykluczenie możliwości powstania nieformalnego parkingu dla osób postronnych na projektowanej KDW-3;

Uwaga nieuwzględniona. Droga KDW-3 została wskazana zgodnie ze stanem istniejącym po granicach ewidencyjnych działki nr 404/1.

5) W dniu 07.08.2017 r. złożono wniosek o ustalenie następujących zapisów na działce nr 377 przy ul. Górskiego 1/Przesmyk 1:

„§ 21 MN/MP/UZ/U – teren zabudowy jednorodzinnej, pensjonatowej, usług zdrowia, usług nieuciążliwych:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:
– zabudowa jednorodzinna,
– zabudowa pensjonatowa,
– usługi zdrowia,
– usługi nieuciążliwe,
b) uzupełniające:
– zabudowa usługowa,
– usługi nieuciążliwe w szczególności:
– usługi zdrowia,
– wynajem pokoi,
– gabinety SPA,
– gastronomia,
– handel detaliczny;
o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej funkcji podstawowej,
2)zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) budynki mieszkalne jednorodzinno – usługowe w formie wolnostojącej,
b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,
c) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki budowlanej."

W uzasadnieniu zawarto wniosek o przekształcenie działki w funkcję pensjonatowo – usługową.

Uwaga uwzględniona częściowo. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nałęczów (Uchwała Nr XXIII/201/13 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 13 czerwca 2013 roku) działka znajduje się w obszarze nr 6 – obszar centrum usługowo-administracyjnego i zabudowy pensjonatowej w Nałęczowie. Przedmiotowa nieruchomość w ww. studium została oznaczona symbolem MN- tereny zabudowy jednorodzinnej. Dla ww. terenu studium określa:
- dopuszcza się lokalizację zabudowy pensjonatowej i nieuciążliwych usług,
- minimalna powierzchnia działki budowlanej i minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach stref B i C ochrony uzdrowiskowej zgodnie z ustaleniami dla uzdrowiska;
- minimalna powierzchnia działki budowlanej na terenie gminy: od 700 m^2 do 1200 m^2, do sprecyzowania w planach miejscowych,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej,
- maksymalna wysokość zabudowy: 2 – 3 kondygnacje, do sprecyzowania w planach miejscowych.

Wnioskowana zmiana przeznaczenia w zakresie funkcji w części jest zgodna z kierunkami określonymi w ww. studium. Teren został przeznaczony w planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i pensjonatową. Z uwagi, że wniosek jest wewnętrznie sprzeczny, ponieważ wnioskowane usługi nieuciążliwe stanowią jednocześnie funkcję podstawową i uzupełniającą przyjmuje się, że usługi nieuciążliwe stanowią funkcję uzupełniającą. Ponadto, uznaje się za nieuzasadnione wymienianie zaproponowanego katalogu usług, ponieważ wszystkie wymienione w uwadze mieszczą się w definicji usług nieuciążliwych. Biorąc pod uwagę, że zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073, z późn. zm.) burmistrz sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium parametry zabudowy pozostają bez zmian.

6) W dniu 07.08.2017 r. złożono wniosek o ustalenie następujących zapisów na działce nr 377 przy ul. Górskiego 1/Przesmyk 1:

„§ 21 MN/MP/UZ/U – teren zabudowy jednorodzinnej, pensjonatowej, usług zdrowia, usług nieuciążliwych:
1) przeznaczenie terenu:
a) podstawowe:
– zabudowa jednorodzinna,
– zabudowa pensjonatowa,

– usługi zdrowia,
– usługi nieuciążliwe,
b) uzupełniające:
– zabudowa usługowa,
– usługi nieuciążliwe w szczególności:
– usługi zdrowia,
– wynajem pokoi,
– gabinety SPA,
– gastronomia,
– handel detaliczny;
o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej funkcji podstawowej,
2)zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) budynki mieszkalne jednorodzinno – usługowe w formie wolnostojącej,
b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,
c) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki budowlanej."
W uzasadnieniu zawarto wniosek o przekształcenie działki w funkcję pensjonatowo – usługową.
Uwaga uwzględniona częściowo. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nałęczów (Uchwała Nr XXIII/201/13 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 13 czerwca 2013 roku) działka znajduje się w obszarze nr 6 – obszar centrum usługowo-administracyjnego i zabudowy pensjonatowej w Nałęczowie. Przedmiotowa nieruchomość w ww. studium została oznaczona symbolem MN- tereny zabudowy jednorodzinnej. Dla ww. terenu studium określa:
- dopuszcza się lokalizację zabudowy pensjonatowej i nieuciążliwych usług,
- minimalna powierzchnia działki budowlanej i minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach stref B i C ochrony uzdrowiskowej zgodnie z ustaleniami dla uzdrowiska;
- minimalna powierzchnia działki budowlanej na terenie gminy: od 700 m^2 do 1200 m^2, do sprecyzowania w planach miejscowych,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej,
- maksymalna wysokość zabudowy: 2 – 3 kondygnacje, do sprecyzowania w planach miejscowych.
Wnioskowana zmiana przeznaczenia w zakresie funkcji w części jest zgodna z kierunkami określonymi w ww. studium. Teren został przeznaczony w planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i pensjonatową. Z uwagi, że wniosek jest wewnętrznie sprzeczny, ponieważ wnioskowane usługi nieuciążliwe stanowią jednocześnie funkcję podstawową i uzupełniającą przyjmuje się, że usługi nieuciążliwe stanowią funkcję uzupełniającą. Ponadto, uznaje się za nieuzasadnione wymienianie zaproponowanego katalogu usług, ponieważ wszystkie wymienione w uwadze mieszczą się w definicji usług nieuciążliwych. Biorąc pod uwagę, że zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073, z późn. zm.) burmistrz sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium parametry zabudowy pozostają bez zmian.

7) W dniu 10.08.2017 r. złożono wniosek o uzupełnieniu zapisu dla terenu U-10 o następującej treści: „dopuszcza się budowę oraz rozbudowę istniejącej zabudowy w liniach rozgraniczających działek".

Uwaga uwzględniona częściowo. Na terenie U-10 dopuszczono lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, co jest zbieżne z intencją wnioskodawcy.

8) W dniu 10.08.2017 r. złożono wniosek o zmianę ustaleń w odniesieniu do działki nr 38/7 przy ul. Granicznej z ZR-2 na MN-17.

Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nałęczów (Uchwała Nr XXIII/201/13 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 13 czerwca 2013 roku) działka znajduje się w obszarze nr 5. Przedmiotowa nieruchomość w ww. studium została oznaczona symbolem RZ – tereny łąk. Za studium – dla tego obszaru obowiązują

zasady ochrony środowiska przyrodniczego w granicach: - ekologicznego systemu obszarów chronionych, - korytarzy ekologicznych o randze regionalnej i lokalnej.
Nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy kubaturowej.
Biorąc pod uwagę, że zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.) burmistrz sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium uwaga nie może zostać uwzględniona.

9) W dniu 10.08.2017 r. złożono uwagę w odniesieniu do działek ewidencyjnych numer 919/6, 14/13, 14/12, 14/10, 919/7, 919/3, 919/4, 919/7, 919/6:
   a) brak zgody na drogę publiczną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem KDD-12 i wniosek o pozostawienie jej w prywatnym posiadaniu;

Uwaga uwzględniona.

   b) wniosek o zmianę zapisu w projekcie planu, odnoszącego się do szerokości strefy eksploatacyjnej elektroenergetycznej linii wysokiego napięcia (WN), na zgodny z dokumentacją wykonawczą, czyli 3,9 m od osi po obu stronach;

Uwaga nieuwzględniona. Żądanie niezgodne z wnioskiem gestora sieci z dnia 27.05.2016 r.- PGE Dystrybucja S.A. Oddział Lublin.

   c) wniosek o likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia i zastąpienie jej linią kablową przynajmniej na obszarze miasta Nałęczów;

Uwaga nieuwzględniona. Likwidacja napowietrznej linii elektroenergetycznej wykracza poza procedurę sporządzania planu. Plan dopuszcza likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych lub zastąpienie ich podziemnymi.

   d) działka o numerze ewidencyjnym 919/7 została wydzielona w celu przyłączenia jej do działki nr 919/4. W związku z powyższym wniosek o przyznanie tej działce takiego samego statusu jaki został przyznany działce nr 919/4, czyli z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i pensjonatową (MN-11);

Uwaga uwzględniona.

10) W dniu 17.08.2017 r. złożono w odniesieniu do działki nr 390 następującą uwagę:
   a) w związku z rozbiórką w 2016 r. ostatniego budynku na działce nr 390 wniosek o wykreślenie jako bezprzedmiotowych zapisów w § 44 punkt o.

Uwaga uwzględniona.

   b) wniosek o dokonanie zmian aktualizacyjnych na rysunku planu polegających na wykreśleniu z map nieistniejącego budynku mieszkalnego.

Uwaga nieuwzględniona. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podkładzie geodezyjnym pozyskanym z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej. Ingerencja w treść mapy wykracza poza procedurę sporządzenia planu.

11) W dniu 17.08.2017 r. złożono uwagę odnośnie działek nr 215 i 216 dla których w planie przeznaczono pod zieleń nieurządzoną, bez możliwości jakiejkolwiek zabudowy. Zarzut, że projekt planu w odniesieniu do ww. działek kształtuje warunki przyszłej zabudowy bez poszanowania istniejących praw właścicielskich. Plan dla przedmiotowego terenu nie spełnia wymogów i narusza jednocześnie ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nałęczów, w zakresie zakazów dla strefy B, pomijając obszary ZR dla dopuszczalnego zachowania i lokalizacji nowych funkcji. Projekt planu nie zawiera zharmonizowania w zakresie ingerencji gminy w prawo własności oraz jest wewnętrznie sprzeczny z ww. studium, w tym z zapisem „Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej na wskazanym w studium terenach z możliwością rozbudowy." Radca stwierdził, że zalecenia wniesione do planu zagospodarowania przestrzennego po jego uchwaleniu stają się normą prawną dla wydawania konkretnych decyzji o warunkach zabudowy i pozostawienie strefy ZR, bez tożsamych praw jak dla pozostałych obszarów w tym MP/MN/MP/UZ/UP/U etc. jest naruszeniem zasad konstytuowania porządku przestrzeni publicznej na styku potrzeby publicznej wyrażane przez organ administracji a prawo swobodnego dysponowania własnością. Dowodzi, że w granicach

gruntów rolnych dopuszcza się rozbudowę siedlisk rolniczych i obiektów obsługi produkcji rolnej, usytuowanych na wyznaczonych w Studium terenach, bez prawa budowy nowych siedlisk, co wprost narusza art. 59 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu przestrzennym wobec faktu, że dla zabudowy zagrodowej nie ma zastosowania zasada dobrego sąsiedztwa, jeżeli pow. gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią pow. gospodarstwa rolnego w tym wypadku w gminie Nałęczów. Wniosek o zmianę zapisów planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Nałęczów – strefa I w zakresie strefy ZR, w taki sposób by miały zastosowanie takie same zasady, jak dla całej strefy B, nakazującej zachowanie co najmniej 50 strefy jako terenów zielonych przez zachowanie zasad podziału nowowydzielanych działek i minimalnych powierzchni zabudowy dla poszczególnych kategorii działek budowlanych z poszanowaniem zasad ochrony środowiska dla strefy. Tym samym dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZR-1, ZR-2, ZR-3 i ZR-4 winien zniknąć zapis § 51 pkt 2 lit a zabraniający lokalizacji zabudowy kubaturowej.

Uwaga nieuwzględniona. Działka nr 215 położona jest poza granicami przedmiotowego planu i w tej części uwaga jest bezprzedmiotowa. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nałęczów (Uchwała Nr XXIII/201/13 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 13 czerwca 2013 roku) działka nr 216 znajduje się w obszarze nr 17 – obszar zachodniej części doliny rzeki Bochotniczanki i terenów rolnych w Bochotnicy. Przedmiotowa nieruchomość w ww. studium została oznaczona symbolem RZ – tereny łąk. Za studium – dla tego obszaru obowiązują zasady ochrony środowiska przyrodniczego w granicach: - ekologicznego systemu obszarów chronionych, - korytarzy ekologicznych o randze regionalnej i lokalnej. Zgodnie z zapisami studium na przedmiotowym obszarze nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy kubaturowej. Ponadto stwierdza się, że przedmiotowa nieruchomość jest niezabudowana, a w ww. studium nie wskazano na niej obszaru zabudowy zagrodowej. W związku z powyższym nawiązania do zapisów studium dla strefy B ochrony uzdrowiskowej dopuszczające zachowanie zabudowy zagrodowej na terenach wskazanych w studium uznaje się za bezpodstawną nadinterpretacje zapisów nieuzasadniających przyjętego stanowiska w sprawie. Sformułowana teza, że zalecenia wniesione do planu zagospodarowania przestrzennego po jego uchwaleniu stają się normą prawną dla wydawania konkretnych decyzji o warunkach zabudowy nie ma swojego pokrycia w aktualnym stanie prawnym, ponieważ plan miejscowy nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy od 2004 r. (art. 86 w związku z art. 87 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Dowód, że zapisy ww. studium naruszają art. 59 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uznać za bezpodstawny. Studium nie jest aktem prawa miejscowego, a przywołana podstawa prawna dotyczy obszarów nieobjętych planami miejscowymi i trybu ustalania warunków zabudowy w drodze decyzji administracyjnej. Stwierdza się, że przywołany zapis studium nie stanowi ograniczenia dla uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, ale jest wiążący dla sporządzanego planu miejscowego. Przywołana podstawa prawna uzasadniająca żądanie nie ma zastosowania w trybie sporządzania planu, ale w trybie ustalania warunków zabudowy na terenach nieobjętych planami. Tym samym, żądania uznaje się za bezpodstawne i sprzeczne z polityką przestrzenną Gminy określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Biorąc pod uwagę, że zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.) burmistrz sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium uwaga nie może zostać uwzględniona.

§ 4. 1. Przyjęcie uwag wymagało ponowienia procedury w zakresie uzgodnień wprowadzonych zmian z organami właściwymi w sprawie oraz wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

2. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.) Burmistrz Nałęczowa ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, a także zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 11

ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, z późn. zm.) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Nałęczowie o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru I – Nałęczów, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

3. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 28.11.2017 r. do 19.12.2017 r., a w dniu 14 grudnia 2017 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

4. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 3 stycznia 2018 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

5. Rada Miejska w Nałęczowie stwierdza, że do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru I – Nałęczów, złożono sześć uwag.

§ 5. Rada Miejska w Nałęczowie uwagi rozstrzyga następująco:

1) W dniu 02.01.2018 r. złożono wniosek o wyznaczenie od ul. Partyzantów ciągu pieszo-jezdnego poprzez wydzielenie z działki nr 500/8 terenu o szerokości 5 m i długości 52,24 m po obrysie tejże działki od strony północnej, celem zapewnienia dostępu do drogi działce nr 143/2. Poinformowano, iż wszystkie działki będące w posiadaniu wnioskodawcy są w trakcie scalania w jedną nieruchomość, Ponadto uwaga o tej samej treści została złożona podczas pierwszego wyłożenia - została uwzględniona i ciąg pieszo-jezdny został wydzielony, jednak nie w sposób identyczny z prośbą wnioskodawcy.

Uwaga uwzględniona częściowo. Zmieniono zasięg projektowanego ciągu pieszo-jezdnego w sposób uwzględniający nienaruszenie granic działek wnioskodawcy.

2) W dniu 02.01.2018 r. złożono następujące uwagi w odniesieniu do działek numery ewidencyjne 14/10, 14/12, 14/13, 919/3, 919/4, 919/5, 919/6, 919/7:

a) wniosek o przyznanie działkom nr 14/10, 14/12, 14/13, 919/6 takiego samego statusu jak działkom przyległym, czyli przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub pensjonatową, podobnie - jak zostało to uczynione w odniesieniu do działek nr 14/11, 14/14, 14/15, 14/16, 14/17, które w projekcie planu wyłożonym po raz pierwszy do publicznego wglądu stanowiły drogę publiczną klasy dojazdowej. Poinformowano, iż działki te będą pełniły funkcję dojazdową poprzez wydzielenie pasa o szerokości 3-4 m, wskazano na brak potrzeby wydzielania drogi wewnętrznej o szerokości 8 m. Jako przykład analogicznego rozwiązania do wnioskowanego wskazano działkę nr 238 stanowiącą dojazd do nieruchomości, a włączoną do terenu funkcjonalnego MN/MP-7;

Uwaga uwzględniona.

b) wniosek o zmianę zapisu w projekcie planu, odnoszącego się do szerokości strefy eksploatacyjnej elektroenergetycznej linii wysokiego napięcia (WN), na zgodny z dokumentacją wykonawczą, czyli 3,9 m od osi po obu stronach;

Uwaga nieuwzględniona. Żądanie niezgodne z wnioskiem gestora sieci z dnia 27.05.2016 r.- PGE Dystrybucja S.A. Oddział Lublin.

c) wniosek o zmianę przeznaczenia działek nr 919/4, 919/5, 919/7 z MN na MN/MP - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i pensjonatową;

Uwaga uwzględniona.

d) wniosek o wprowadzenie zmiany w § 14 ust. 1 pkt 5 lit. c projektu planu poprzez rozszerzenie wymogu skablowania przebudowywanych lub remontowanych linii napowietrznych także dla linii wysokiego napięcia (WN), w sposób następujący: „w przypadku przebudowy lub modernizacji napowietrznych linii wysokiego, średniego i niskiego napięcia ustala się realizację sieci energetycznych jako podziemne";

Uwaga nieuwzględniona. Żądanie niezgodne z wnioskiem gestora sieci z dnia 27.05.2016 r.- PGE Dystrybucja S.A. Oddział Lublin.

3) W dniu 03.01.2018 r. złożono następujące uwagi w odniesieniu do działek numery ewidencyjne 14/10, 14/12, 14/13, 919/3, 919/4, 919/5, 919/6, 919/7:

a) wniosek o przyznanie działkom nr 14/10, 14/12, 14/13, 919/6 takiego samego statusu jak działkom przyległym, czyli przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub mieszkaniową jednorodzinną i pensjonatową, podobnie - jak zostało to uczynione w odniesieniu do działek nr 14/11, 14/14, 14/15, 14/16, 14/17, które w projekcie planu wyłożonym po raz pierwszy do publicznego wglądu stanowiły drogę publiczną klasy dojazdowej. Poinformowano, iż działki te będą pełniły funkcję dojazdową poprzez wydzielenie pasa o szerokości 3-4 m;

Uwaga uwzględniona.

b) wniosek o zmianę zapisu w projekcie planu, odnoszącego się do szerokości strefy eksploatacyjnej elektroenergetycznej linii wysokiego napięcia (WN), na zgodny z dokumentacją wykonawczą, czyli 3,9 m od osi po obu stronach;

Uwaga nieuwzględniona. Żądanie niezgodne z wnioskiem gestora sieci z dnia 27.05.2016 r.- PGE Dystrybucja S.A. Oddział Lublin.

c) wniosek o zmianę przeznaczenia działek nr 919/4, 919/5, 919/7 z MN na MN/MP - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i pensjonatową;

Uwaga uwzględniona.

d) wniosek o wprowadzenie zmiany w § 14 ust. 1 pkt 5 lit. c projektu planu poprzez rozszerzenie wymogu skablowania przebudowywanych lub remontowanych linii napowietrznych także dla linii wysokiego napięcia (WN);

Uwaga nieuwzględniona. Żądanie niezgodne z wnioskiem gestora sieci z dnia 27.05.2016 r.- PGE Dystrybucja S.A. Oddział Lublin.

4) W dniu 03.01.2018 r. złożono następujące uwagi w odniesieniu do działek numery ewidencyjne 14/10, 14/12, 14/13, 919/3, 919/4, 919/5, 919/6, 919/7:

a) wniosek o przyznanie działkom nr 14/10, 14/12, 14/13, 919/6 takiego samego statusu jak działkom przyległym, czyli przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub pensjonatową, podobnie - jak zostało to uczynione w odniesieniu do działek nr 14/11, 14/14, 14/15, 14/16, 14/17, które w projekcie planu wyłożonym po raz pierwszy do publicznego wglądu stanowiły drogę publiczną klasy dojazdowej. Poinformowano, iż działki te będą pełniły funkcję dojazdową poprzez wydzielenie pasa o szerokości 3-4 m, wskazano na brak potrzeby wydzielania drogi wewnętrznej o szerokości 8 m. Jako przykład analogicznego rozwiązania do wnioskowanego wskazano działkę nr 238 stanowiącą dojazd do nieruchomości, a włączoną do terenu funkcjonalnego MN/MP-7;

Uwaga uwzględniona.

b) wniosek o zmianę zapisu w projekcie planu, odnoszącego się do szerokości strefy eksploatacyjnej elektroenergetycznej linii wysokiego napięcia (WN), na zgodny z dokumentacją wykonawczą, czyli 3,9 m od osi po obu stronach;

Uwaga nieuwzględniona. Żądanie niezgodne z wnioskiem gestora sieci z dnia 27.05.2016 r.- PGE Dystrybucja S.A. Oddział Lublin.

c) wniosek o zmianę przeznaczenia działek nr 919/4, 919/5, 919/7 z MN na MN/MP - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i pensjonatową;

Uwaga uwzględniona.

d) wniosek o wprowadzenie zmiany w § 14 ust. 1 pkt 5 lit. c projektu planu poprzez rozszerzenie wymogu skablowania przebudowywanych lub remontowanych linii napowietrznych także dla linii wysokiego napięcia (WN), w sposób następujący:

„w przypadku przebudowy lub modernizacji napowietrznych linii wysokiego, średniego i niskiego napięcia ustala się realizację sieci energetycznych jako podziemne";

Uwaga nieuwzględniona. Żądanie niezgodne z wnioskiem gestora sieci z dnia 27.05.2016 r.- PGE Dystrybucja S.A. Oddział Lublin.

e) wniosek o wprowadzenie zmiany w § 14 ust. 1 pkt 2 lit. a, umożliwiającej zagospodarowanie ścieków sanitarnych z wykorzystaniem ekologicznej przydomowej oczyszczalni ścieków na terenach, na których jest możliwe;

Uwaga nieuwzględniona.

f) wniosek o wprowadzenie zmiany w § 11 ust. 1 pkt 2 rozszerzając zapis o sytuację, w której wydzielana nieruchomość nie będzie funkcjonowała samodzielnie, tylko będzie przyłączona do innej istniejącej już nieruchomości;

Uwaga nieuwzględniona. Sytuacja wskazana we wniosku nie dotyczy procedury scalania i podziału nieruchomości. Ponadto kwestia ta jest regulowana przez przepisy odrębne.

g) wniosek o wprowadzenie zmiany w § 14 ust. 1 pkt 1 lit. a, umożliwiającej zaopatrzenie w wodę poprzez budowę indywidualnego ujęcia wody, zgodnego z obowiązującymi przepisami prawnymi;

Uwaga nieuwzględniona.

h) wniosek o wprowadzenie zmiany w § 14 ust. 1 pkt 2 lit. e, dzięki której odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg i parkingów do istniejących rowów odwadniających zlokalizowanych na prywatnych gruntach będzie możliwe tylko za zgodą właściciela gruntu;

Uwaga nieuwzględniona.

5) W dniu 05.01.2018 r. (data stempla pocztowego 03.01.2018 r.) złożono wniosek o zmianę przeznaczenia działki nr 216 na takie, które nie będzie naruszało praw właścicielskich. Przedstawiono wyrys z mapy ewidencyjnej i wypis z rejestru gruntów z dnia 08.12.2017 r., wg których część działki została zakwalifikowana jako grunt rolny zabudowany.

Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nałęczów (Uchwała Nr XXIII/201/13 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 13 czerwca 2013 roku) działka nr 216 znajduje się w obszarze nr 17 – obszar zachodniej części doliny rzeki Bochotniczanki i terenów rolnych w Bochotnicy. Przedmiotowa nieruchomość w ww. studium została oznaczona symbolem RZ – tereny łąk. Za studium – dla tego obszaru obowiązują zasady ochrony środowiska przyrodniczego w granicach: - ekologicznego systemu obszarów chronionych, - korytarzy ekologicznych o randze regionalnej i lokalnej. Zgodnie z zapisami studium na przedmiotowym obszarze nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy kubaturowej. Biorąc pod uwagę, że zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) burmistrz sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium uwaga nie może zostać uwzględniona.

6) W dniu 05.01.2018 r. (data stempla pocztowego 03.01.2018 r.) złożono wniosek o zmianę przeznaczenia działki nr 389 z usług zdrowia na teren usług turystyki i gastronomii UT/UG.

Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nałęczów (Uchwała Nr XXIII/201/13 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 13 czerwca 2013 roku) działka znajduje się w obszarze nr 6 – obszar centrum usługowo-administracyjnego i zabudowy pensjonatowej w Nałęczowie. Przedmiotowa nieruchomość w ww. studium została oznaczona symbolem UZu- tereny lecznictwa uzdrowiskowego. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) burmistrz sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium. W projekcie planu dla przedmiotowego terenu wprowadzono przeznaczenie podstawowe (lecznictwo uzdrowiskowe) oraz uzupełniające (gabinety SPA, miejsca noclegowe oraz usługi gastronomii), które pokrywa się z intencją wnioskodawcy, jednak zgodnie z ustaleniami planu nie może stanowić samodzielnej funkcji. Żądanie narusza ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nałęczów i nie może zostać uwzględnione.

Przewodniczący Rady
Jacek Wilk

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXXIX/306/18
Rady Miejskiej w Nałęczowie
z dnia 29 marca 2018 roku

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru I – Nałęczów, Rada Miejska w Nałęczowie postanawia:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców) stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875, z późn. zm.) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

1) publiczne drogi gminne, ulice oraz organizację ruchu drogowego – drogi publiczne oznaczone symbolami KDL, KDD, publiczne ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem KPJ, publiczne ciągi piesze oznaczone symbolem CP;
2) wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, zaopatrzenie w energię elektryczną i cieplną oraz gaz.

2. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r., poz. 1332, z późn. zm.), ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1579, z późn. zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2017 r., poz. 827), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r., poz. 519, z późn. zm.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2017 r., poz. 328, z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2017 r., poz. 220, z późn. zm.).

3. Sposób realizacji ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określają uchwalane przez Radę Miejską w Nałęczowie strategie, plany i programy w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, wieloletnie programy inwestycyjne i inne.

§ 2. 1. Zadania w zakresie ww. inwestycji finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych (takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo - kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i poza unijne, kredyty i pożyczki i inne), w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

2. Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r., poz. 2077).

3. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Nałęczowie.

Przewodniczący Rady
Jacek Wilk

DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 9 maja 2018 r.

Poz. 2272

Elektronicznie podpisany przez:
Paweł Chruściel; Lubelski Urząd Wojewódzki w Lublin
Data: 09.05.2018 14:55:21

WOJEWODA LUBELSKI

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IF-II.4131.16.2018
WOJEWODY LUBELSKIEGO

z dnia 7 maja 2018 r.

w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały Nr XXXIX/306/18 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru I-Nałęczów w części obejmującej § 55 uchwały w brzmieniu: „KDD-22”, oraz załącznik graficzny nr 1 w treści obejmującej symbol KDZ-2.

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXXIX/306/18 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru I-Nałęczów w części obejmującej § 55 uchwały w brzmieniu: „KDD-22”, oraz załącznik graficzny nr 1 w treści obejmującej symbol KDZ-2.

Uzasadnienie

Uchwała Nr XXXIX/306/18 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 29 marca 2018 r. została doręczona organowi nadzoru w dniu 5 kwietnia 2018 r.

Przedmiotową uchwałą Rada Miejska w Nałęczowie uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru I - Nałęczów.

W myśl art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Zgodnie z art. 28 tej ustawy, istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.

W ocenie organu nadzoru uchwała Nr XXXIX/306/18 Rady Miejskiej w Nałęczowie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru I - Nałęczów została podjęta z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego.

Pojęcie „zasady sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego" interpretowane jest jako wartości i merytoryczne wymogi kształtowania polityki przestrzennej przez uprawnione organy. Zasady sporządzania aktu planistycznego dotyczą problematyki merytorycznej, a więc zawartości aktu planistycznego (część tekstowa i graficzna), zawartych w nim ustaleń, a także standardów dokumentacji planistycznej (por. wyroki NSA z dnia 11 września 2008 r. sygn. akt II OSK 215/08; z dnia 25 maja 2009 r. sygn. akt II OSK 1778/08 publik. [w:] CBOSA).

W § 55 Rada Miejska w Nałęczowie wyznaczyła tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od KDD-1 do KDD-22, ustalając ich przeznaczenie jako drogi publiczne klasy dojazdowej.

Jednocześnie w § 55 pkt 2 plan określa szerokość w liniach rozgraniczających dla dróg oznaczonych symbolem KDD-1 do KDD-21. Dla terenu KDD-22 nie została określona szerokość w liniach rozgraniczających. Droga o takim symbolu nie znajduje się również na załączniku graficznym nr 1 stanowiącym rysunek planu miejscowego.

Podobnie, na załączniku nr 1 stanowiącym rysunek planu miejscowego znajduje się droga oznaczona dwoma symbolami KDZ-1 oraz KDZ-2. Symbol KDZ-1 obejmuje część drogi będącej ul. Poniatowskiego, natomiast symbol KDZ-2 część drogi będącej ulicą Dulębów. Należy przy tym podkreślić, iż na rysunku planu pomiędzy terenem oznaczonym symbolem KDZ-1 a terenem oznaczonym jako KDZ-2 nie ma linii rozgraniczającej.

Część tekstowa przedmiotowego planu nie zawiera ustaleń dla drogi o symbolu KDZ-2. W § 53 uchwały wyznaczony jest teren oznaczony symbolem KDZ-1 o przeznaczeniu – droga publiczna klasy zbiorczej, natomiast w § 53 pkt 2 lit.d zasady zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem KDZ-1 nakazują zachowanie istniejących szpalerów drzew na fragmencie drogi stanowiącym ul. Dulębów.

Analizując powyższą sytuację należy dojść do wniosku, iż fragment drogi stanowiący ul. Dulębów został oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ-2 omyłkowo, ponieważ ul. Dulębów znajduje się na terenie oznaczonym symbolem KDZ-1.

Jak wynika z powyższego pomiędzy rysunkiem zmiany planu a tekstem zmiany planu zaistniały rozbieżności, które stanowią naruszenie zasad sporządzania aktu planistycznego, w zakresie regulowanym przepisami art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 4 pkt 2 i § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003, Nr 164, poz. 1587).

Wskazane przepisy określają standardy dokumentacji planistycznej oraz wymagany zakres projektu planu miejscowego w części tekstowej i graficznej.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisem, wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Z treści § 2 pkt 4 ww. rozporządzenia wynika, że projektem planu miejscowego jest projekt tekstu planu miejscowego i rysunku planu miejscowego, natomiast z § 8 ust. 2 rozporządzenia wynika, że na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego.

Istotne jest przy tym to, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego, stanowiący o ograniczeniach w sposobie wykonywania prawa własności, winien stanowić o tym w sposób "czytelny i budzący jak najmniej wątpliwości interpretacyjnych". Jeżeli tego nie czyni, budząc wątpliwości zasadniczej natury co do sposobu zagospodarowania terenu, to rzeczywiście może stanowić zagrożenie dla standardów demokratycznego państwa, powielając wątpliwości na etapie rozstrzygnięć indywidualnych.

Plan miejscowy, zawierający część tekstową i graficzną jest całością, a co za tym idzie oba te elementy muszą być całkowicie spójne i jednoznaczne. To zaś oznacza, że wymagane jest takie opracowanie uchwały, aby w jak największym stopniu wyeliminować niejednoznaczności mogące wyniknąć ze stosowania planu w praktyce, podczas jego obowiązywania.

Jak stwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie w wyroku z dnia 13 października 2009 r., sygn. akt II SA/Lu 393/09 „Część graficzna planu jest "uszczegółowieniem" części tekstowej i ustalenia

planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej jak i tekstowej. Z tych względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu".

W przedmiotowej sprawie, wyznaczenie w § 55 uchwały terenu oznaczonego symbolem KDD-22, którego nie ma na rysunku planu i odwrotnie, oznaczenie na rysunku planu terenu KDZ-2, dla którego nie ma ustaleń w części tekstowej i który stanowi faktycznie część terenu KDZ-1 powoduje, iż uchwała nie tylko jest nieczytelna, bowiem jej rysunek graficzny nie ma odzwierciedlenia w treści, ale również narusza zasady sporządzania projektu planu określone w przywołanych powyżej przepisach.

W tym kontekście zasadne jest wyeliminowanie z § 55 tekstu planu sformułowania: „KDD-22" oraz z załącznika nr 1 planu symbolu „KDZ-2". Stwierdzenie nieważności zakwestionowanych ustaleń jest o tyle konieczne, że doprowadzi do spójności części tekstowej z częścią graficzną, nie naruszając przy tym spójności pozostałej części aktu prawnego (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 20 września 2012r., IV SA/Wa 29/12).

Biorąc pod uwagę powyższe, stwierdzenie nieważności uchwały Nr XXXIX/306/18 we wskazanym zakresie jest uzasadnione.

Wojewoda Lubelski

Przemysław Czarnek

Otrzymują:

1) Burmistrz Nałęczowa

2) Przewodniczący Rady Miejskiej w Nałęczowie