DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 9 maja 2018 r.

Poz. 2273

Elektronicznie podpisany przez:
Paweł Chruściel; Lubelski Urząd Wojewódzki w Lublin
Data: 09.05.2018 14:55:35

UCHWAŁA NR XXXIX/308/18
RADY MIEJSKIEJ W NAŁĘCZOWIE

z dnia 29 marca 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru II - 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/299/14 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 7 listopada 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru II – Nałęczów, zmienioną Uchwałą Nr XXXVII/300/18 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 15 lutego 2018 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXVI/299/14 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 7 listopada2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru II - Nałęczów, 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 II - Nałęczów, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru II - 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 ulic Paderewskiego i Głowackiego w kierunku na wschód północną granicą pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 830 do skrzyżowania z ulicą Kolejową, dalej na południe, wschód,, zachód i północ granicą strefy „A” Uzdrowiska Nałęczów, aż do działki nr 181 przylegającej do rzeki Bystrej w obrębie Charz A i dalej w kierunku zachodnim granicą pomiędzy obszarami oznaczonymi symbolem MN/MR a symbolem ZP w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nałęczów do mostu na rzece Bystrej przy ulicy Paderewskiego i dalej od tego mostu w kierunku na północ wschodnią granicą ulicy Paderewskiego do skrzyżowania z ulicą Głowackiego, z wyłączeniem działki nr 438 położonej w obrębie 1 – miasto Nałęczów.

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) oś kompozycyjna;

7) główne kierunki połączeń pieszych;

8) obszar przestrzeni publicznej;

9) obiekty o wartościach historyczno-kulturowych;

10) dobra kultury współczesnej;

11) punkty widokowe;

12) kierunki otwarć widokowych;

13) miejsca pamięci narodowej;

14) kapliczki do zachowania;

15) pomniki do zachowania;

16) akcenty urbanistyczne;

17) główne wejścia do ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej;

18) drzewa o wysokich wartościach przyrodniczo-krajobrazowych;

19) wymiary w metrach.

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

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

1) **akcencie urbanistycznym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany posiadający indywidualne cechy architektoniczne, któremu podporządkowane są inne elementy zagospodarowania terenu, pełniący rolę znaku identyfikującego miejsce w którym się znajduje, np. pomnik, fontanna, obelisk, lub inny płaszczyznowy, pionowy lub bryłowy obiekt małej architektury lub zagospodarowania terenu;

2) **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;

3) **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;

4) **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;

5) **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;

6) **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;

7) **powierzchni całkowitej zabudowy –** należy przez to rozumieć sumę powierzchni kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, liczonych po obrysie zewnętrznym budynków;

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

9) **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;

10) **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;

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

12) **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;

13) **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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;

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

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

4) tereny rolnicze – **R**;

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

6) tereny zabudowy usług nieuciążliwych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – **U/ZZ**;

7) tereny usług sportu i rekreacji – **US**;

8) tereny usług sportu i rekreacji w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – **US/ZZ**;

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

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

11) tereny zabudowy usług zdrowia - lecznictwo uzdrowiskowe – **UZ**;

12) tereny zabudowy usług zdrowia - lecznictwo uzdrowiskowe, w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – **UZ/ZZ**;

13) teren ujęcia wód leczniczych – **W**;

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

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

16) tereny zieleni urządzonej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – **ZP/ZZ**;

17) tereny zieleni urządzonej, usług zdrowia, kultury, sportu i rekreacji, gastronomii – park miejski – **ZP/UZ/UK/US/UG**;

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

19) tereny zieleni nieurządzonej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – **ZR/ZZ**;

20) lasy – **ZL**;

21) lasy w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – **ZL/ZZ**;

22) tereny parkingów – **KP**;

23) teren parkingu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią– **KP/ZZ**;

24) tereny dróg publicznych klasy głównej – **KDG**;

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

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

27) teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego – **KPJ**;

28) tereny publicznych ciągów pieszych – **CP.**

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 dróg publicznych oznaczonych symbolami **KDG, KDL** i **KDD** oraz tereny parkingów oznaczonych symbolami **KP i KP/ZZ** 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;

2) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami **ZP, ZP/ZZ** oraz **ZP/UZ/UK/US/UG** oraz publiczne ciągi piesze oznaczone symbolem **CP,** publiczne ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem **KPJ** stanowią tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i urządzaniem publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych i parków;

3) 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) wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu oś kompozycyjną oraz lokalizację istniejących akcentów urbanistycznych;

2) zagospodarowanie terenu należy podporządkować wyznaczonej osi kompozycyjnej z uwzględnieniem jej ekspozycji na kierunku głównego wejścia do ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej z zachowaniem dominującej w układzie roli budynku znajdującego się na zwieńczeniu osi (pałac Małachowskich);

3) w układzie ścieżek pieszych oraz zieleni urządzonej należy uwzględnić ekspozycję akcentów urbanistycznych;

4) kształtowanie komunikacji pieszej zgodnie z głównymi kierunkami połączeń pieszych oraz z uwzględnieniem głównych wejść do ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej, zgodnie z rysunkiem planu;

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

6) 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;

7) 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) dopuszcza się maszty zawierające znak przedsiębiorcy w formie przestrzennego logo lub flagi, o maksymalnej wysokości 6 m,

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

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

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

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

8) zakazuje się umieszczania szyldów:

   a) na ogrodzeniach oraz w liniach rozgraniczających dróg,

   b) na terenach wyłączonych spod zabudowy,

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

9) 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;

10) zasady w zakresie realizacji ogrodzeń:

   a) zakazuje się grodzenia terenów oznaczonych symbolami **ZL, ZL/ZZ, R** oraz **WS**,

   b) realizacja ogrodzeń od strony dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych, publicznych ciągów pieszych oraz terenów oznaczonych symbolami **ZP, ZP/ZZ** i **ZP/UZ/UK/US/UG** nie przekraczając linii rozgraniczających, z którymi styka się grodzona nieruchomość,

   c) zakazuje się ogrodzeń wewnętrznych na terenach oznaczonych symbolami **ZP, ZP/ZZ** i **ZP/UZ/UK/US/UG** za wyjątkiem ogrodzeń wynikających z bezpieczeństwa użytkowania,

   d) wysokość ogrodzenia od terenów dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych, publicznych ciągów pieszych – maksymalnie 2,2 m mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia,

   e) ogrodzenia od strony d dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych, publicznych ciągów pieszych oraz terenów oznaczonych symbolami **ZP, ZP/ZZ** i **ZP/UZ/UK/US/UG** w formie ażurowej o powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 50% przęsła,

   f) na terenach **ZP, ZP/ZZ** i **ZP/UZ/UK/US/UG** wypełnienia ogrodzeń oraz bramy wjazdowe i furtki od strony dróg publicznych: metalowe z profili zamkniętych, metalowe z profili pełnych, lub z płaskowników metalowych,

g) na pozostałych terenach wypełnienia ogrodzeń oraz bramy wjazdowe i furtki od strony dróg publicznych, ciągów pieszych oraz terenów oznaczonych symbolami **ZP, ZP/ZZ** i **ZP/UZ/UK/US/UG**: metalowe z profili zamkniętych, metalowe z profili pełnych, z płaskowników metalowych, lub z elementów drewnianych, lub z siatki,

h) 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 symbolem **MN, MP** i **MP/ZZ** jako urządzenie o nieznacznym oddziaływaniu zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących położenia w strefie uzdrowiskowej A lub B,

b) na pozostałych terenach na budynkach lub 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 A lub 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 dopuszczonej 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:

- w granicach strefy A ochrony uzdrowiska poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla tej strefy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **MN** położonych poza strefą A ochrony uzdrowiskowej dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **ZP,** położonych poza strefą A ochrony uzdrowiskowej, 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) ochronę drzew o wysokich wartościach przyrodniczo-krajobrazowych poprzez zakaz:

- zniszczenia 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 15 m wokół drzewa,
- uszkadzania i zanieczyszczania gleby w strefie 15 m wokół drzewa;

3) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:

a) zachowanie na terenach oznaczonych symbolem **MN** i **MP** historycznie utrwalonego typu zabudowy w mieście – reprezentacyjnych willi na dużych działkach z urządzonymi ogrodami,

b) zachowanie formy stylistycznej obiektów o wysokich wartościach historyczno-kulturowych 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) zespół pałacowo-zdrojowy wpisany pod numerem A/257;

3) budynek tzw. „dwór Górskiego” wraz z ogrodem – ul. Górskiego 7, wpisany pod numerem A/763;

4) willa „Słoneczna” wraz z ogrodem – ul. Kościuszki 4, wpisana pod numerem A/744;

5) willa „Wołyń” z otoczeniem – ul. Paderewskiego 5 – wpisana pod numerem A/1066.

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 stanowiące dobro kultury współczesnej, zgodnie z rysunkiem planu:

1) budynek „Atrium” w Parku Zdrojowym;

2) budynek oddziału sanatorium Fortunat – „Jesienna Rezydencja” przy ul. Kościuszki 8.

6. 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.

7. Wskazuje się pomniki do zachowania, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem ich relokacji w ramach kompozycji parku miejskiego:

1) pomnik Prusa autorstwa Aliny Ślesińskiej;

2) rzeźba z brązu przedstawiająca Prusa siedzącego na ławeczce autorstwa Stanisława Strzyżyńskiego i Zbigniewa Strzyżyńskiego.

8. Wskazuje się kapliczkę do zachowania, zgodnie z rysunkiem planu, dla której ustala się zagospodarowanie bezpośredniego otoczenia podporządkowane ekspozycji obiektu.

9. 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 KDD-6.

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, KDL** i **KDD**, tereny publicznych ciągów pieszych oznaczonych symbolem **CP,** publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **KPJ** oraz terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami **ZP** i **ZP/ZZ,** nie stanowiących obszaru przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) 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;

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

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

6) 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 A ochrony uzdrowiskowej – zagospodarowanie terenu w granicach strefy A ochrony uzdrowiskowej 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) obszar objęty planem położony poza strefą A ochrony uzdrowiskowej znajduje się w strefie B ochrony uzdrowiskowej – zagospodarowanie terenu w granicach strefy B ochrony uzdrowiskowej 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;

5) tereny oznaczone symbolami MP/ZZ, U/ZZ, US/ZZ, ZP/ZZ, ZR/ZZ, ZL/ZZ i KP/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. Dla cieków wodnych oznaczonych na rysunku planu symbolem WS ustala się**:**

a) zakaz lokalizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy cieku,

b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych w odległości mniejszej niż 10 m od koryta rzek Bochotniczanki i Bystrej,

c) zakaz zalesiania i zadrzewiania gruntów w odległości mniejszej niż 3 m od górnej krawędzi skarpy cieku.

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

3. Ustala się zakaz lokalizowania nowych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległości mniejszej niż 25 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 830 oznaczonej na rysunku planu symbolami KDG-1.

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 symbolami **KDG-1** i **KDG-2** (droga wojewódzka nr 830 Lublin – Nałęczów) stanowi ciąg komunikacyjny ponadlokalny oraz zapewnia obsługę komunikacyjną działek budowlanych;

2) droga publiczna klasy lokalnej oznaczona symbolem **KDL-1** stanowi połączenie obszaru objętego planem z pozostałą częścią miasta;

3) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem **KDD** stanowią połączenia obszaru objętego planem z pozostałą częścią miasta oraz zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych dla terenów położonych w obszarze planu;

4) publiczny ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem **KPJ** stanowi obsługę komunikacyjną działek budowlanych zapewniającą ich dostęp do dróg publicznych;

5) realizacja przepraw przez cieki wodne, w tym przez rzekę Bochotniczankę i Bystrą, z zachowanie ciągłości cieku;

6) 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 publicznych 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 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 lub na terenach parkingów oznaczonych symbolem KP.

6. Zasady lokalizacji i budowy parkingów naziemnych:

1) w granicach strefy A ochrony uzdrowiskowej zakazuje się:

a) lokalizacji i budowy parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych większej niż 15% miejsc noclegowych w danym obiekcie sanatoryjnym, pensjonacie – nie większej jednak niż 30 miejsc postojowych,

b) lokalizacji i budowy parkingów naziemnych przed obiektami usługowymi o liczbie miejsc postojowych większej niż 10,

2) 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 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 lokalnej (KDL), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

c) dla terenów drogi publicznej klasy głównej (KDG), drogi publicznej klasy lokalnej (KDL), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD), terenów parkingów (KP) oraz wielostanowiskowych placów postojowych 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 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 lokalnej (KDL), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD), terenów parkingów (KP) oraz wielostanowiskowych placów postojowych 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 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, paliwami odnawialnymi, energią słoneczną lub z pomp ciepła,

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 linie napowietrzne z dopuszczeniem ich remontów lub likwidacji,

c) w przypadku przebudowy lub modernizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych ustala się ich realizację jako podziemne,

d) realizacja sieci elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej (KDG), 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 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 **MN-1,** dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy nie wyznacza się,

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

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

e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,

f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,

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

h) maksymalna liczba kondygnacji budynku garażowego, gospodarczego, lub gospodarczo-garażowego – 1 kondygnacja nadziemna,

i) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 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, lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 40°,
- 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:

- minimalna powierzchnia działki – 700 m^2,
- minimalna szerokość frontu działki – 18 m,
- 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.

§ 17. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MP-1, MP-2**, **MP-3,** 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, gabinety lekarskie, gabinety rehabilitacyjne i inne usługi zdrowia;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki pensjonatowe w formie wolnostojącej,

b) funkcja uzupełniająca wyłącznie w formie wbudowanej w budynek pensjonatowy,

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

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

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- dla terenu MP-1 – 5 m od linii rozgraniczającej drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-2 i 11 m od drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-3,

- dla terenu MP-2 – 32 m od linii rozgraniczającej drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-3,

- dla terenu MP-3 – 14 m od linii rozgraniczającej drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-8 i zmienna od 14 m do 42 m od południowej linii rozgraniczającej terenu,

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

g) ustala się, że dla terenów MP-2 i MP-3 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 – 0,001,

j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:

- dla terenu MP-1 –0,5,

- dla terenów MP-2 i MP-3 – 0,2,

k) maksymalna liczba kondygnacji budynku pensjonatowego:

- dla terenu MP-1 – 3 kondygnacje nadziemne,

- dla terenów MP-2 i MP-3 – 2 kondygnacje nadziemne,

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

m) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynku pensjonatowego na terenie oznaczonym symbolem MP-1 – 11 m,
- budynku pensjonatowego na terenach oznaczonych symbolami MP-2 i MP-3 – 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,

n) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku pensjonatowego, usługowego, mieszkalnego lub usługowo-mieszkalnego:

- dla terenu MP-1 – 29 m,
- dla terenów MP-2 i MP-3 – 20 m,

o) dachy:

- dwuspadowe, lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 40°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa, gont, blacha gontopodobna, blacha płaska,
- 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,

p) 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) teren oznaczony symbolem MP-2 oraz część terenu oznaczonego symbolem MP-3 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;

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

5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki – 1500 m^2,
- minimalna szerokość frontu działki – 35 m,
- kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – od 70° do 110°;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie ze statutem dla strefy A ochrony uzdrowiskowej,

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

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

9) 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.

§ 18. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MP-4, MP-5 i MP-6,** 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;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki w formie wolnostojącej,

b) funkcja uzupełniająca wyłącznie w formie wbudowanej w budynek pensjonatowy,

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

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, modernizacji i nadbudowy, bez możliwości zwiększenia powierzchni zabudowy,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- 4 m i 5 m od linii rozgraniczającej drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-6**,

- 5 m od linii rozgraniczającej publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **KPJ-1**,

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

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

i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,

j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,

k) maksymalna liczba kondygnacji budynku pensjonatowego i mieszkalnego – 3 kondygnacje nadziemne,

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

m) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynku pensjonatowego i mieszkalnego – 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,

n) dachy:

- dwuspadowe, lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 40°,

- 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;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki – 700 m^2,
- minimalna szerokość frontu działki – 18 m,
- 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 A 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.

§ 19. 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) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej,

b) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną oraz obiektami małej architektury, stanowiące kontynuację zagospodarowania pozostałej części działki budowlanej położonej na terenie oznaczonym symbolem MP-2, z którą stanowi całość gospodarczą,

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

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

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5% powierzchni działki budowlanej,

f) wskaźnik minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy – 0, zagospodarowanie terenu bez zabudowy kubaturowej,

g) maksymalna wysokość obiektów – 6 m;

3) teren 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;

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

5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki – 1200 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki – 60 m,

- kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – od 85° do 95°;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie ze statutem dla strefy A ochrony uzdrowiskowej,

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

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

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

§ 20. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MP/ZZ-2, MP/ZZ-3 i MP/ZZ-4,** dla których ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

a) podstawowe - zabudowa pensjonatowa w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,

b) uzupełniające - usługi nieuciążliwe, w szczególności towarzyszące usługom turystyki takie jak: gastronomia, handel detaliczny;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki w formie wolnostojącej,

b) funkcja uzupełniająca wyłącznie w formie wbudowanej w budynek pensjonatowy,

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

d) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej remontów, przebudowy, modernizacji i nadbudowy, bez możliwości zwiększenia powierzchni zabudowy,

e) realizacja zabudowy z uwzględnieniem zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%, zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

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

- 5 m od linii rozgraniczającej publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **KPJ-1**,

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

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

i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0, dopuszcza się zagospodarowanie terenu bez zabudowy kubaturowej jako całości gospodarczej z przyległymi terenami oznaczonymi symbolem MP,

j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,

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

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

m) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynku pensjonatowego i mieszkalnego – 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,

n) dachy:

- dwuspadowe, lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 40°,
- 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 kolor pokrycia dachów musi być jednakowy 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;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki – 700 m^2,
- minimalna szerokość frontu działki – 18 m,
- 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 A 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 **R-1, R-2, R-3,** dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabrania się lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w planie,

b) ustala się zakaz przekształcania rzeźby terenu, za wyjątkiem wynikających z prac polowych,

c) zabrania się orki w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii rozgraniczającej publicznego ciągu pieszego oznaczonego symbolem CP-3,

d) dopuszcza się lokalizację dróg stanowiących dojazdy do zabudowy oraz pól;

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.

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

1) przeznaczenie terenu – usługi nieuciążliwe – usługi gastronomii, handlu, obsługi turystów;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki usługowe w formie wolnostojącej,

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

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

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- 20 m od linii rozgraniczającej drogi klasy głównej oznaczonej symbolem **KDG-1**,
- od 4 m do 7 m od linii rozgraniczającej drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-1**,
- po wschodniej linii rozgraniczającej terenu,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej,

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

g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,2,

h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,

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

j) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

k) dachy:

- dwuspadowe, lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 40°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa, gont, blacha gontopodobna, blacha płaska,
- kolorystyka dachów: w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub blachy, lub brązowym, lub grafitowym, lub szarym, lub czerwonym, lub czarnym,
- ustala się, że kolor pokrycia dachów musi być jednakowy dla wszystkich dachów 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;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki – 900 m^2,
- minimalna szerokość frontu działki – 16 m,
- 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 A 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,

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

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

1) przeznaczenie terenu – usługi nieuciążliwe - usługi gastronomii, handlu, obsługi turystów;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki usługowe w formie wolnostojącej,

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

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

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- 1,5 m od linii rozgraniczającej drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-2**,
- 1,5 m od linii rozgraniczającej publicznego ciągu pieszego oznaczonego symbolem **CP-1**,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 55% powierzchni działki budowlanej,

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

g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,

h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,

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

j) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,

k) dachy:

- dwuspadowe, lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 40°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa, gont, blacha gontopodobna, blacha płaska,
- kolorystyka dachów: w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub blachy, lub brązowym, lub grafitowym, lub szarym, lub czerwonym, lub czarnym,
- ustala się, że kolor pokrycia dachów musi być jednakowy dla wszystkich dachów 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;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   - minimalna powierzchnia działki – 780 m^2,
   - minimalna szerokość frontu działki – 40 m,
   - kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – od 50° do 130°;
4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie ze statutem dla strefy A 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,
   c) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

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

1) przeznaczenie terenu – usługi nieuciążliwe - usługi gastronomii, handlu, biurowe, turystyki;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) budynki usługowe w formie wolnostojącej,
   b) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcza może być realizowana wyłącznie jako wbudowana w bryłę budynku usługowego,
   c) zakazuje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni użytkowej większej niż 400 m^2,
   d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
      - 5 m od linii rozgraniczającej ul. Powstańców 1863 roku położonej poza granicami planu,
      - 10 m od linii rozgraniczającej wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolem **WS-6**,
   e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,
   f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
   g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
   h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,
   i) maksymalna liczba kondygnacji budynku usługowego – 2 kondygnacje nadziemne,
   j) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
   k) dachy:
      - dwuspadowe, lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 40°,
      - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa, gont, blacha gontopodobna, blacha płaska,

- kolorystyka dachów: w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub blachy, lub brązowym, lub grafitowym, lub szarym, lub czerwonym, lub czarnym,
- ustala się, że kolor pokrycia dachów musi być jednakowy dla wszystkich dachów 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,

m) 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,

n) dopuszcza się adaptację istniejącego zagospodarowania działki budowlanej niespełniającego ustaleń planu w zakresie powierzchni biologicznie czynnej przy remontach, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania istniejących budynków;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki – 1500 m^2,
- minimalna szerokość frontu działki – 60 m,
- 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.

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

1) przeznaczenie terenu – usługi nieuciążliwe w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej,

b) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną oraz obiektami małej architektury, stanowiące kontynuację zagospodarowania pozostałej części działki budowlanej położonej na przyległym terenie oznaczonym symbolem U-3, z którym stanowi całość gospodarczą,

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

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

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

f) wskaźnik minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy – 0, zagospodarowanie terenu bez zabudowy kubaturowej,

g) maksymalna wysokość obiektów – 6 m;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki 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 zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

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

1) przeznaczenie terenu – usługi sportu i rekreacji;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) urządzenia i obiekty terenowe, budowle oraz zagospodarowanie terenu na cele sportu rekreacji oraz rekreacji zbiorowej, w tym obiekty i urządzenia rekreacji aktywnej, takie jak: boiska sportowe, korty tenisowe, trasy rowerowe, rolkowe, ścieżki zdrowia, siłownie terenowe, wraz z budynkami zaplecza technicznego w formie obiektów wolnostojących,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym 24 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG-1,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 55% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,

f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,1,

g) maksymalna liczba kondygnacji – 3 kondygnacje nadziemne,

h) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,

i) dachy:

- płaskie, lub dwuspadowe, lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 40°,
- 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,
- ustala się, że kolor pokrycia dachów musi być jednakowy dla wszystkich dachów na działce budowlanej, z dopuszczeniem zastosowania różnych materiałów, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,

j) 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,

k) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania na funkcje związane z obsługą sportu i rekreacji takie jak: gastronomia, wypożyczalnia sprzętu, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki – 12 000 m^2,
- minimalna szerokość frontu działki – 30 m,
- kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – od 75° 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.

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

1) przeznaczenie terenu – usługi sportu i rekreacji w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) urządzenia i obiekty terenowe, budowle oraz zagospodarowanie terenu na cele sportu rekreacji oraz rekreacji zbiorowej, w tym obiekty i urządzenia rekreacji aktywnej, takie jak: boiska sportowe, korty tenisowe, trasy rowerowe, rolkowe, ścieżki zdrowia, siłownie terenowe,

b) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej,

c) zagospodarowania terenu z uwzględnieniem zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 55% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna wysokość obiektów niekubaturowych – 9 m;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki – 6 000 m^2,
- minimalna szerokość frontu działki – 30 m,
- kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – od 75° 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 zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 28. 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 i zdrowia takie jak: gastronomia, sport i rekreacja;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki usługowe w formie wolnostojącej,

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

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

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym zmienna od 7 m do 22 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG-1,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 55% powierzchni działki budowlanej,

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

g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,

h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,

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

j) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

k) dachy:

- płaskie, lub dwuspadowe, lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 40°,
- 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,
- ustala się, że kolor pokrycia dachów musi być jednakowy dla wszystkich dachów 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;

3) 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;

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

5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki – 2500 m^2,
- minimalna szerokość frontu działki – 40 m,
- kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – od 75° do 105°;

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

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

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

9) 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,

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

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

1) przeznaczenie terenu - zabudowa usług turystyki i zdrowia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej,

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

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 55% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15% powierzchni działki budowlanej,

f) wskaźnik minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy – 0, zagospodarowanie terenu bez zabudowy kubaturowej,

g) maksymalna wysokość obiektów – 6 m;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki – 2500 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki – 20 m,

- kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – od 85° do 95°;

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 zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 30. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **UZ-1, UZ-2, UZ-3, UZ-4, UZ-5, UZ-6,** dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu – usługi zdrowia - lecznictwo uzdrowiskowe;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki usługowe w formie wolnostojącej,

b) pomieszczenia gospodarcze, garażowe, administracyjne i socjalne, należy lokalizować w ramach budynku usług zdrowia,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym:

- dla terenu UZ-1 – 5 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-3,

- dla terenu UZ-2 – zmienna od 11 m do 18 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-3,
- dla terenu UZ-3 – 34 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-3 i 6 m od publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KPJ-1,
- dla terenu UZ-4 – 17 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-3 i 9 m od publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KPJ-1,
- dla terenu UZ-5 – 6 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-8,
- dla terenu UZ-6 – 4 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-8 i od 2 m do 7 m od linii rozgraniczającej ul. Kościuszki położonej poza granicami planu,

d) obowiązująca linia zabudowy dla terenu UZ-3 zmienna od 7 m do 8 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD-3,zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 55% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- dla terenu UZ-1 – 30% powierzchni działki budowlanej,
- dla terenu UZ-2 – 20% powierzchni działki budowlanej,
- dla terenu UZ-3 – 10% powierzchni działki budowlanej,
- dla terenu UZ-4 – 20% powierzchni działki budowlanej,
- dla terenu UZ-5 – 30% powierzchni działki budowlanej,
- dla terenu UZ-6 – 20% powierzchni działki budowlanej,

g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,

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

j) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

k) dachy:

- płaskie, lub dwuspadowe, lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 40°,
- 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,
- ustala się, że kolor pokrycia dachów musi być jednakowy dla wszystkich dachów 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;

3) teren oznaczony symbolem UZ-1 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;

4) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na terenie UZ-1, obiektów o wartościach historyczno-kulturowych na terenie UZ-2 oraz dóbr kultury współczesnej na terenie UZ-6 zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 niniejszej uchwały;

5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki – 2500 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki – 60 m,

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

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie ze statutem dla strefy A ochrony uzdrowiskowej;

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

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

9) 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 **UZ/ZZ-1,** dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu - usługi zdrowia - lecznictwo uzdrowiskowe, w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej,

b) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną oraz obiektami małej architektury, stanowiące kontynuację zagospodarowania pozostałej części działki budowlanej położonej na przyległym terenie oznaczonym symbolem UZ-1, z którym stanowi całość gospodarczą,

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

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 55% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15% powierzchni działki budowlanej,

f) wskaźnik minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy – 0, zagospodarowanie terenu bez zabudowy kubaturowej,

g) maksymalna wysokość obiektów – 6 m;

3) teren 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;

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

5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki – 2500 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki – 30 m,

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

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie ze statutem dla strefy A ochrony uzdrowiskowej;

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

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

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

§ 32. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UZ/ZZ-2,** dla którego ustala się:

1) **przeznaczenie terenu– usługi zdrowia - lecznictwo uzdrowiskowe, w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;**

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

a) zagospodarowanie terenu stanowiące kontynuację zagospodarowania pozostałej części działki budowlanej położonej na przyległym terenie oznaczonym symbolami UZ-2 z którymi stanowią całość gospodarczą,

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

c) budynki usługowe w formie wolnostojącej,

d) pomieszczenia gospodarcze, garażowe, administracyjne i socjalne, należy lokalizować w ramach budynku usług zdrowia,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym:

- 4 m od zachodniej linii rozgraniczającej,

- zmienna od 13 m do 25 m od południowej linii rozgraniczającej,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 55% powierzchni działki budowlanej,

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

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

i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,

j) maksymalna liczba kondygnacji – 2 kondygnacje nadziemne,

k) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

l) dachy:

- płaskie, lub dwuspadowe, lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 40°,

- 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,

- ustala się, że kolor pokrycia dachów musi być jednakowy dla wszystkich dachów 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;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki – 2500 m^2,
- minimalna szerokość frontu działki – 70 m,
- kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – od 85° do 95°;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie ze statutem dla strefy A 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 zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 33. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UZ/ZZ-3,** dla którego ustala się:

1) **przeznaczenie terenu –usługi zdrowia - lecznictwo uzdrowiskowe w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;**

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

a) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej,

b) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną oraz obiektami małej architektury, stanowiące kontynuację zagospodarowania pozostałej części działki budowlanej położonej na przyległym terenie oznaczonym symbolem UZ-3, z którym stanowi całość gospodarczą,

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

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 55% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15% powierzchni działki budowlanej,

f) wskaźnik minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy – 0, zagospodarowanie terenu bez zabudowy kubaturowej,

g) maksymalna wysokość obiektów – 6 m;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki – 2500 m^2,
- minimalna szerokość frontu działki – 30 m,
- 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 A 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 zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

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

1) **przeznaczenie terenu – ujęcie wód leczniczych;**

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

a) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej,

b) teren wokół urządzeń poboru wód należy zabezpieczyć w sposób uniemożliwiający spływ i przedostawanie się zanieczyszczeń, w szczególności zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych,

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

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

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

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

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

§ 35. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **WS-1, WS-2, WS-3, WS-4, WS-5, WS-6, WS-7,** dla których ustala się:

1) **przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe śródlądowe;**

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 korytach rzek Bochotniczanka i Bystra;**

3) **część terenu oznaczonego symbolem WS-2 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;**

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

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

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

1) **przeznaczenie terenu – zieleń urządzona;**

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

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

b) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu za wyjątkiem niezbędnych niwelacji terenu związanych z realizacją obiektów małej architektury i zagospodarowaniem terenu,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 90% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0, zagospodarowanie terenu bez zabudowy kubaturowej,

f) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,

g) ustala się nawierzchnię utwardzoną ścieżek – żwir, granit, tłuczeń, kostka kamienna lub betonowa, płyty kamienne lub betonowe,

h) obiekty takie jak, altany, miejsca odpoczynku, wiaty piknikowe należy wykonać z materiałów naturalnych, takich jak: drewno, kamień, w ich naturalnych kolorach, lub odcieniach brązu, zadaszenia o kątach nachylenia od 20 do 40, kryte gontem drewnianym w naturalnym kolorze, blachą gontopodobną, lub blachodachówką, lub blachą płaską, w kolorze czerwonym, lub grafitowym, lub czarnym;

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

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie ze statutem dla strefy A i 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 terenu, za wyjątkiem zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

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

1) **przeznaczenie terenu – zieleń urządzona;**

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

a) zabrania się lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem obiektów małej architektury ogrodowej takich jak: altany, miejsca odpoczynku, wiaty piknikowe, punkty widokowe, itp., oraz sanitariatów ogólnodostępnych,

b) ustala się nawierzchnię utwardzoną ścieżek – żwir, granit, tłuczeń, kostka kamienna lub betonowa, płyty kamienne lub betonowe,

c) obiekty takie jak, altany, miejsca odpoczynku, wiaty piknikowe należy wykonać z materiałów naturalnych, takich jak: drewno, kamień, w ich naturalnych kolorach, lub odcieniach brązu,

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

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5% powierzchni działki budowlanej,

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

g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,05,

h) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m,

i) dachy: płaskie, lub dwuspadowe, lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 40°,

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

k) kolorystyka dachów: w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub blachy, lub brązowym, lub grafitowym, lub szarym, lub czerwonym, lub czarnym,

l) ustala się, że kolor i rodzaj pokrycia dachów musi być jednakowy dla wszystkich obiektów na terenie ZP, 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 ustala się wydzielenie działek po liniach rozgraniczających tereny;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie ze statutem dla strefy A 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 terenu, za wyjątkiem zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

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

1) **przeznaczenie terenu –** zieleń urządzona;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabrania się lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem obiektów małej architektury ogrodowej takich jak: altany, punkty widokowe, miejsca odpoczynku,

b) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu za wyjątkiem niezbędnych niwelacji terenu związanych z realizacją obiektów małej architektury i zagospodarowaniem terenu,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 90% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0, zagospodarowanie terenu bez zabudowy kubaturowej,

f) maksymalna wysokość obiektów – 6 m,

g) obiekty takie jak, altany, punkt widokowy, miejsca odpoczynku, należy wykonać z materiałów naturalnych, takich jak: drewno, kamień, w ich naturalnych kolorach, lub odcieniach brązu, zadaszenia o kątach nachylenia od 20 do 40, kryte gontem drewnianym w naturalnym kolorze, blachą gontopodobną, lub blachodachówką, lub blachą płaską, w kolorze czerwonym, lub grafitowym, lub czarnym;

3) teren 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;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości ustala się wydzielenie działki po liniach rozgraniczających tereny;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie ze statutem dla strefy A ochrony uzdrowiskowej;

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

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

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

§ 39. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP-5, ZP-6,** dla których ustala się:

1) **przeznaczenie terenu –** zieleń urządzona;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

b) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu za wyjątkiem niezbędnych niwelacji terenu związanych z realizacją obiektów małej architektury i zagospodarowaniem terenu,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 90% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0, zagospodarowanie terenu bez zabudowy kubaturowej,

f) maksymalna wysokość obiektów – 6 m,

g) obiekty takie jak, altany, miejsca odpoczynku, wiaty piknikowe należy wykonać z materiałów naturalnych, takich jak: drewno, kamień, w ich naturalnych kolorach, lub odcieniach brązu, zadaszenia o kątach nachylenia od 20 do 40, kryte gontem drewnianym w naturalnym kolorze, blachą gontopodobną, lub blachodachówką, lub blachą płaską, w kolorze czerwonym, lub grafitowym, lub czarnym;

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

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie ze statutem dla strefy A 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 terenu, za wyjątkiem zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 40. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP-7 i ZP-8**, dla których ustala się:

1) **przeznaczenie terenu –** zieleń urządzona;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

b) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu za wyjątkiem niezbędnych niwelacji terenu związanych z realizacją obiektów małej architektury i zagospodarowaniem terenu,

c) wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu kapliczkę do zachowania – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem dojścia do kapliczki oraz jej ekspozycji w ramach zieleni komponowanej,

d) teren należy zagospodarować w formie parku leśnego z zielenią urządzoną gatunkami zgodnymi z siedliskiem,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 90% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5% powierzchni działki budowlanej,

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

h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,05,

i) maksymalna wysokość obiektów – 6 m,

j) obiekty takie jak, altany, miejsca odpoczynku, wiaty piknikowe należy wykonać z materiałów naturalnych, takich jak: drewno, kamień, w ich naturalnych kolorach, lub odcieniach brązu,

k) dachy dwuspadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia głównych połaci od 20 do 40, kryte gontem drewnianym lub blachą gontopodobną, lub dachówką ceramiczną, lub blachodachówką, lub blachą płaską,

l) kolorystyka dachów: w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub blachy, lub brązowym, lub grafitowym, lub szarym, lub czerwonym, lub czarnym, lub naturalnym kolorze gontu drewnianego,

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

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie ze statutem dla strefy A 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 terenu, za wyjątkiem zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 41. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP/ZZ-1, ZP/ZZ-2, ZP/ZZ-3, ZP/ZZ-4, ZP/ZZ-5, ZP/ZZ-6, ZP/ZZ-7,** dla których ustala się:

1) **przeznaczenie terenu zieleń urządzona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;**

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

a) zabrania się lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem obiektów małej architektury wypoczynkowej i utrzymania porządku takich jak: pojemniki na odpadki, ławki, itp.,

b) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu za wyjątkiem niezbędnych niwelacji terenu związanych z realizacją obiektów małej architektury i zagospodarowaniem terenu,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 95% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,

e) ustala się nawierzchnię ścieżek – żwir, granit, tłuczeń, lub nawierzchnia nieutwardzona,

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

3) teren oznaczony symbolem ZP/ZZ-4 oraz części terenów oznaczonych symbolami ZP/ZZ-5 i ZP/ZZ-6 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;

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

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) dla terenów oznaczonych symbolami ZP/ZZ-1, ZP/ZZ-3, ZP/ZZ-4, ZP/ZZ-5, ZP/ZZ-6 i ZP/ZZ-7 zgodnie ze statutem dla strefy A ochrony uzdrowiskowej,

b) dla terenu oznaczonego symbolem ZP/ZZ-2 zgodnie ze statutem dla strefy A i B ochrony uzdrowiskowej;

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

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

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

§ 42. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP/UZ/UK/US/UG-1, ZP/UZ/UK/US/UG-2,** dla których ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

a) podstawowe – zieleń urządzona - park miejski, zabudowa usług zdrowia, usług kultury, usług sportu i rekreacji na potrzeby lecznictwa uzdrowiskowego, usług gastronomii,

b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe, w szczególności towarzyszące usługom zdrowia takie jak: handel detaliczny, usługi turystyki, obsługi turystów;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej,

b) ustala się adaptację stanu istniejącego i rewaloryzację z zachowaniem obiektów zabytkowych, układu przestrzennego, komunikacyjnego, systemu wodnego oraz zieleni,

c) dopuszcza się obiekty małej architektury dla obsługi turystów,

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

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

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

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

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

i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,1,

j) maksymalna liczba kondygnacji – 4 kondygnacje nadziemne,

k) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m,

l) maksymalna szerokość i długość elewacji budynku – 60 m,

m) dachy: dwuspadowe, lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 40°,

n) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa, gont, blacha gontopodobna, blacha płaska,

o) kolorystyka dachów: w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, gontu, blachy, lub brązowym, lub grafitowym, lub szarym, lub czerwonym, lub czarnym,

p) 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) tereny 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,

4) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz obiektów stanowiących dobro kultury współczesnej zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 niniejszej uchwały;

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

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie ze statutem dla strefy A ochrony uzdrowiskowej;

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

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

9) 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,

c) obiektów wystawowych,

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

§ 43. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **ZR-1, ZR-2, ZR-3, ZR-4, ZR-5, ZR-6, ZR-7, ZR-8, ZR-9, ZR-10, ZR-11**, 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;

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.

§ 44. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **ZR/ZZ-1, ZR/ZZ-2, ZR/ZZ-3, ZR/ZZ-4, ZR/ZZ-5, ZR/ZZ-6, ZR/ZZ-7, ZR/ZZ-8,** dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zieleń nieurządzona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabrania się lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową,

b) ustala się zakaz przekształcania rzeźby terenu, nie wynikających z potrzeb ochrony przeciwpowodziowej,

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

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.

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

1) przeznaczenie terenu – las;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się lokalizacji zabudowy,

b) ustala się zakaz przekształcania rzeźby terenu,

c) dopuszcza się realizację nieutwardzonych ścieżek pieszych oraz obiektów małej architektury służących utrzymaniu czystości;

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.

§ 46. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL/ZZ-1, ZL/ZZ-2 i ZL/ZZ-3,** dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu – las w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową,

b) ustala się zakaz przekształcania rzeźby terenu, nie wynikających z potrzeb ochrony przeciwpowodziowej,

c) dopuszcza się realizację nieutwardzonych ścieżek pieszych oraz obiektów małej architektury służących utrzymaniu czystości,

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

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.

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

1) przeznaczenie terenu parking;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej;

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

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

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

6) 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.

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

1) przeznaczenie terenu parking w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej,

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

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

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

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

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

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

1) przeznaczenie terenu droga publiczna klasy głównej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla drogi oznaczonej symbolem KDG-1 – w części położonej w planie zmienna od 12 m do 26 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi oznaczonej symbolem KDG-2 – w części położonej w planie zmienna od 8 m do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) teren stanowi fragment drogi publicznej, której pozostała część położona jest poza granicami planu,

c) dopuszcza się w liniach rozgraniczających drogi umieszczanie obiektów małej architektury, takich jak: ławki, latarnie, wiaty przystankowe, tablice informacji miejskiej,

d) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi;

3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej 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.

§ 50. 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 17 m do 35 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) przynajmniej z jednej strony pasa drogowego należy wykonać chodnik,

c) dopuszcza się w liniach rozgraniczających drogi umieszczanie obiektów małej architektury, takich jak: ławki, latarnie, wiaty przystankowe, tablice informacji miejskiej,

d) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej oraz szpalerów drzew w liniach rozgraniczających 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.

§ 51. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6, KDD-7, KDD-8,** 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 – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi oznaczonej symbolem KDD-2 – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi oznaczonej symbolem KDD-3 – zmienna od 10 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi oznaczonej symbolem KDD-4 – zmienna od 10 m do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi oznaczonej symbolem KDD-5 – zmienna od 9 m do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi oznaczonej symbolem KDD-6 – zmienna od 7 m do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi oznaczonej symbolem KDD-7 – zmienna od 7 m do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi oznaczonej symbolem KDD-8 – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg umieszczanie obiektów małej architektury, takich jak: ławki, latarnie, wiaty przystankowe, tablice informacji gminnej,

c) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających dróg;

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.

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

1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszo-jezdny;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 5 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się realizację części pieszej i jezdnej w jednym poziomie bez rozróżnienia między częścią pieszą i jezdną;

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 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 ciągu oznaczonego symbolem CP-1 – zmienna od 2 m do 3 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla ciągu oznaczonego symbolem CP-2 – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla ciągu oznaczonego symbolem CP-1 – zmienna od 2 m do 3 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla ciągu pieszego oznaczonego symbolem CP-1ustala się nawierzchnie utwardzone w formie kostki brukowej, betonowej lub kamiennej,

c) dla ciągu pieszego oznaczonego symbolem CP-2 ustala się nawierzchnie utwardzone w formie kostki brukowej, betonowej, kamiennej, żwir, tłuczeń, bruku drewnianego lub jego imitacji,

d) dla ciągu pieszego oznaczonego symbolem CP-3 ustala się nawierzchnie nieutwardzoną lub utwardzoną żwirem, tłuczniem, lub brukiem drewnianym i jego imitacją,

e) dopuszcza się umieszczanie w liniach rozgraniczających ciągów pieszych obiektów małej architektury, takich jak: ławki, latarnie, tablice informacji miejskiej,

f) zakazuje się wprowadzania ruchu pojazdów mechanicznych oraz postoju pojazdów;

3) 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

§ 54. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

1) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN, MP, MP/ZZ, U, U/ZZ, US, US/ZZ, UT/UZ, UT/UZ/ZZ, UZ, UZ/ZZ, ZP/UZ/UK/US/UG, KP, KP/ZZ** 10%;

2) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 16.
Postanowienia końcowe

§ 55. 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.

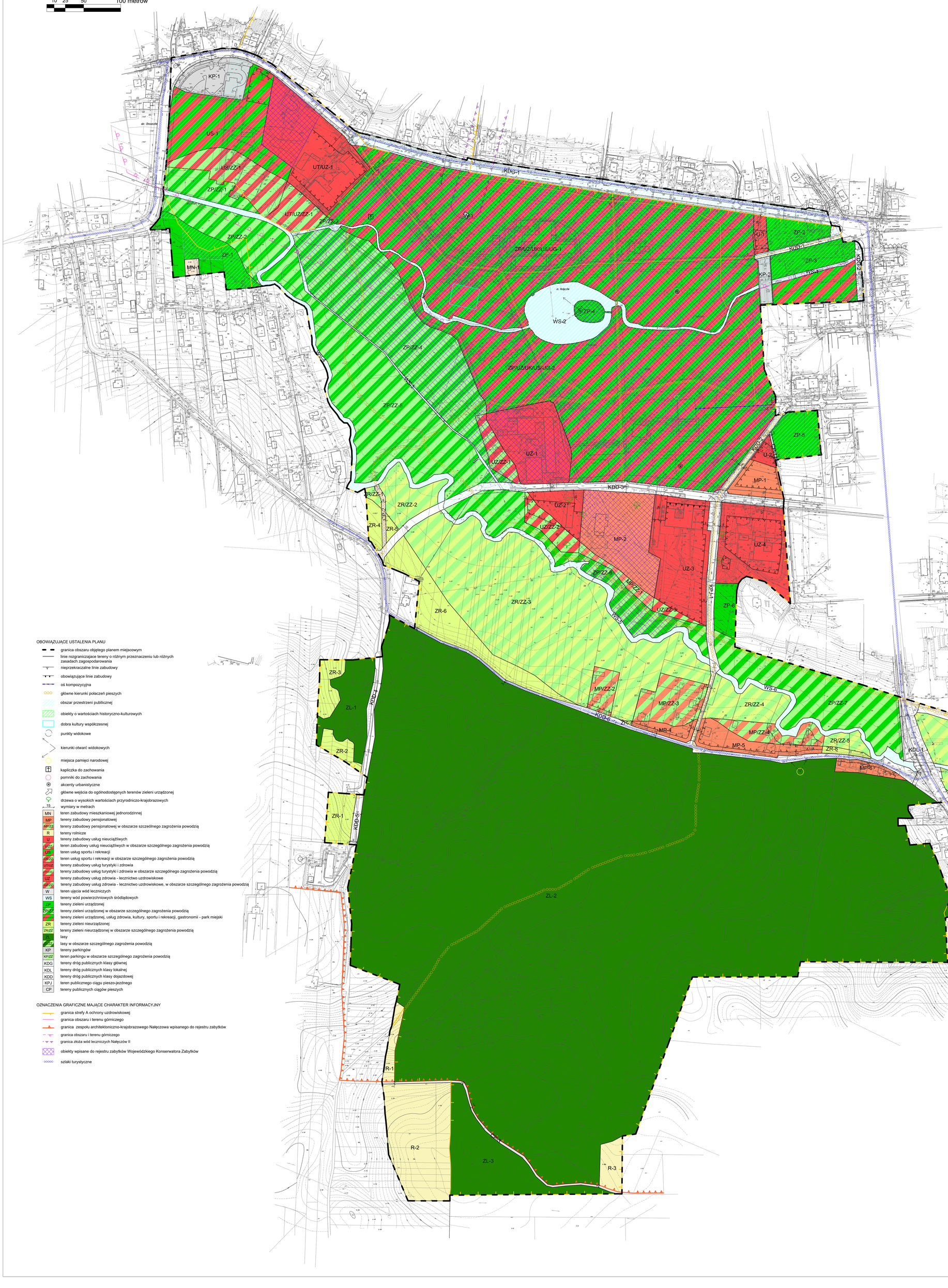
Przewodniczący Rady

Jacek Wilk

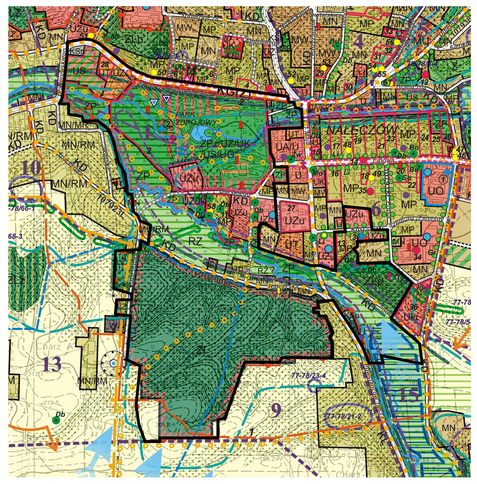
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU II - NAŁĘCZÓW

ZAŁĄCZNIK NR1
DO UCHWAŁY NR XXXIX/308/18
RADY MIEJSKIEJ W NAŁĘCZOWIE
Z DNIA 29 marca 2018r.

SKALA 1:1000
10 25 50 100 metrów



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NAŁĘCZÓW



granica obszaru objętego planem miejscowym

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczajace tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązujące linie zabudowy
- oś kompozycyjna
- główne kierunki połaczeń pieszych
- obszar przestrzeni publicznej
- obiekty o wartościach historyczno-kulturowych
- dobra kultury współczesnej
- punkty widokowe
- kierunki otwarć widokowych
- miejsca pamięci narodowej
- kapliczka do zachowania
- pomniki do zachowania
- akcenty urbanistyczne
- główne wejścia do ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej
- drzewa o wysokich wartościach przyrodniczo-krajobrazowych
- 15 wymiary w metrach

MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MP	tereny zabudowy pensjonatowej
MP/ZZ	tereny zabudowy pensjonatowej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią
R	tereny rolnicze
U	tereny zabudowy usług nieuciążliwych
U/ZZ	teren zabudowy usług nieuciążliwych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią
US	teren usług sportu i rekreacji
US/ZZ	teren usług sportu i rekreacji w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią
UT/UZ	tereny zabudowy usług turystyki i zdrowia
UT/UZ/ZZ	tereny zabudowy usług turystyki i zdrowia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią
UZ	tereny zabudowy usług zdrowia - lecznictwo uzdrowiskowe
UZ/ZZ	tereny zabudowy usług zdrowia - lecznictwo uzdrowiskowe, w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią
W	teren ujęcia wód leczniczych
WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
ZP	tereny zieleni urządzonej
ZP/ZZ	tereny zieleni urządzonej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią
ZP/UZ/UK/US/UG	tereny zieleni urządzonej, usług zdrowia, kultury, sportu i rekreacji, gastronomii - park miejski
ZR	tereny zieleni nieurządzonej
ZR/ZZ	tereny zieleni nieurządzonej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią
ZL	lasy
ZL/ZZ	lasy w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią
KP	tereny parkingów
KP/ZZ	teren parkingu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią
KDG	tereny dróg publicznych klasy głównej
KDL	tereny dróg publicznych klasy lokalnej
KDD	tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
KPJ	teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego
CP	tereny publicznych ciągów pieszych

OZNACZENIA GRAFICZNE MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY

- granica strefy A ochrony uzdrowiskowej
- granica obszaru i terenu górniczego
- granica zespołu architektoniczno-krajobrazowego Nałęczowa wpisanego do rejestru zabytków
- granica obszaru i terenu górniczego
- granica złoża wód leczniczych Nałęczów II
- obiekty wpisane do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
- szlaki turystyczne

TYTUŁ OPRACOWANIA:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU II - NAŁĘCZÓW
FAZA:	UCHWALENIE
SPORZĄDZAJĄCY:	BURMISTRZ NAŁĘCZOWA
WYKONAWCA:	KRAJOWY INSTYTUT POLITYKI PRZESTRZENNEJ I MIESZKALNICTWA ul. Targowa 45 03-728 Warszawa
ZESPÓŁ AUTORSKI:	mgr inż. arch. Cezary Maliszewski - kierujący pracami zespołu projektowego mgr inż. Justyna Więcławska mgr inż. Anna Uszkur mgr inż. Agnieszka Odolacka
DATA:	19.02.2018 r.
SKALA:	1:1000

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXIX/308/18
Rady Miejskiej w Nałęczowie
z dnia 29 marca 2018 roku

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru II – 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 obszaru II – 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 II – Nałęczów złożono pięć uwag.

2. Rada Miejska w Nałęczowie podtrzymuje rozstrzygnięcia Burmistrza Nałęczowa o uwzględnieniu w całości jednej uwagi.

§ 3. Rada Miejska w Nałęczowie pozostałe uwagi rozstrzyga następująco:

1) W dniu 21.07.2017 r. złożono uwagę o wprowadzeniu na działce nr 243 przeznaczenia pod pensjonat z pominięciem programu rozwoju inwestycji właściciela i wykorzystaniem istniejącej zabudowy zagrodowej przy zmianie użytkowania po przebudowie. Ponadto stwierdzono, że w projekcie planu mylnie pokazano teren zalewowy na działce nr 243, która nie jest zalewana.

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 1 – obszar strefy A ochrony uzdrowiskowej. Przedmiotowa nieruchomość w ww. studium została oznaczona symbolami MN-tereny zabudowy jednorodzinnej i RZ – tereny łąk. Dla ww. terenów w studium określa:
MN- na terenach istniejącej zabudowy jednorodzinnej w strefie A ochrony uzdrowiskowej dopuszcza się zamiennie zabudowę pensjonatową; maksymalna wysokość budynków: 2 kondygnacje; nie wyznacza się minimalnej powierzchni działki budowlanej; minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej.
Dla terenu RZ - tereny łąk. Obowiązują zasady ochrony środowiska przyrodniczego w granicach: ekologicznego systemu obszarów chronionych, korytarzy ekologicznych o randze regionalnej i lokalnej. Nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy kubaturowej.

Zgodnie z ww. kierunkami zagospodarowania przestrzennego oraz postanowieniem Ministra Zdrowia z dnia 11.01.2017 r. znak OZU.523.7.2017.PP w strefie A ochrony uzdrowiskowej nieruchomość w części oznaczonej symbolem MN została przeznaczona pod zabudowę pensjonatową. Natomiast pozostała część pod zieleń nieurządzoną. Ponadto część ww. terenów znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z aktualnym stanem prawnym, czego potwierdzeniem jest uzgodnienie planu w tym zakresie przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie w postanowieniu 3108/P/NZP/16 z dnia 23.12.2016 r. 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 a stanowiska organów uzgadniających są wiążące uwaga nie może zostać uwzględniona.

2) W dniu 25.07.2017 r. właścicielka działki nr 243 przy ul. Harcerskiej 10 złożyła uwagi i wnioski w następującym zakresie - projekt sporządzono na mapie sytuacyjno-wysokościowej bez metryczki dla obszaru przy ul. Harcerskiej i dlatego:

a) dla działki nr 243 przy ul. Harcerskiej 10 występuje jeden budynek mieszkalny z pominięciem 4 budynków istniejących – dawnej zagrody do 1995 r., z przeznaczeniem pod agroturystykę czy budownictwo pensjonatowe jak ujęto w planie po uzgodnieniach nie uwzględniając treści wniosku przesłanego przez Burmistrza Nałęczowa;

Uwaga nieuwzględniona. 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.

b) załączono program inwestycji dla działki nr 243 do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, które zostało zawieszone do czasu wyłożenia planu;

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 1 – obszar strefy A ochrony uzdrowiskowej. Przedmiotowa nieruchomość w ww. studium została oznaczona symbolami MN- tereny zabudowy jednorodzinnej i RZ – tereny łąk. Zgodnie z ww. kierunkami zagospodarowania przestrzennego oraz postanowieniem Ministra Zdrowia z dnia 11.01.2017 r. znak OZU.523.7.2017.PP w strefie A ochrony uzdrowiskowej nieruchomość w części oznaczonej symbolem MN została przeznaczona pod zabudowę pensjonatową. Natomiast pozostała część pod zieleń nieurządzoną. 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, a stanowiska organów uzgadniających są wiążące, uwaga nie może zostać uwzględniona.

c) teren działki nr 243 nie jest zalewany w okresie powodziowym rzeki Bystrej jak ujęto w projekcie planu dla Nałęczowa II zajmując 80% powierzchni zalewanej z wodą stojącą na powierzchni;

Uwaga nieuwzględniona. Część przedmiotowej nieruchomości znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z aktualnym stanem prawnym. Projekt planu w tym zakresie został uzgodniony przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie w postanowieniu 3108/P/NZP/16 z dnia 23.12.2016 r.

d) sytuacja zalewowa dotyczy działki nr 244/1 i tej części pozyskanej od rzeki Bystrej przez zasypanie ziemią ze spłyceniem strzałki meandru wzdłuż granicy działki 244/1 z rzeką Bystrą;

Uwaga nieuwzględniona. Część nieruchomości znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z aktualnym stanem prawnym. Projekt planu w tym zakresie został uzgodniony przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie w postanowieniu 3108/P/NZP/16 z dnia 23.12.2016 r.

e) czy granica opracowania planu objętego strefą uzdrowiskową „A" pokrywa się z ochroną konserwatorską zabytków?;

Uwaga uwzględniona. Obszary ochrony uzdrowiskowej A oraz podlegających ochronie konserwatorskiej nie mają tożsamych granic.

f) opracowanie nie uwzględnia nowo wytyczonej drogi gminnej, która biegnie od ujęcia wody dla Nałęczowa w kierunku południowym i załamuje się na wschód przez skraj kompleksu leśnego, grunty rolne do ul. Powstańców 63 r. Wniosek o zlikwidowanie granicy krajobrazu architektoniczno-konserwatorskiego biegnącą w środku kompleksu leśnego, w miejsce jak biegnie droga gminna włączając kilka rozdrobnionych działek począwszy od 765 do końca lasu. Działka 765 byłaby działką siedliskową;

Uwaga nieuwzględniona. Granica obszaru objętego planem jest zgodna z uchwałą intencyjną Rady Miejskiej w Nałęczowie. Natomiast zmiana granic obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych tj. granica strefy A ochrony uzdrowiskowej oraz granica zespołu architektoniczno-krajobrazowego w Nałęczowie wpisanego do rejestru zabytków wykracza poza procedurę sporządzenia planu. Ponadto, 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. Przeznaczenia terenów zostały ustalone zgodnie z kierunkami rozwoju wskazanymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nałęczów (Uchwała Nr XXIII/201/13 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 13 czerwca 2013 roku).

g) zakres robót budowlanych objętych pojęciem „modernizacja" jest w sprzeczności z prawem budowlanym z 1994 r.;

Uwaga nieuwzględniona.

h) załączono projekt zagospodarowania działki 243, część graficzna do realizacji;

Uwaga nieuwzględniona. 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. Przeznaczenia terenów zostały ustalone zgodnie z kierunkami rozwoju wskazanymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nałęczów (Uchwała Nr XXIII/201/13 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 13 czerwca 2013 roku).

i) jak oblicza się współczynnik intensywności zabudowy dla działki?;

Uwaga uwzględniona. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) intensywność zabudowy stanowi wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

3) W dniu 27.07.2017 r. złożono uwagę uzupełnioną 08.08.2017 r. stanowiącą wniosek o zmianę ustaleń planu w odniesieniu do działki nr 1-438 przy ul. Bolesława Prusa 26A w następujący sposób:

§ 39 Dodać symbol i zapis ZP/MN7

1) przeznaczenie terenu – zieleń urządzona z dopuszczeniem domu jednorodzinnego o powierzchni zabudowy 100 m^2,

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się przebudowę/rozbudowę istniejącego budynku do łącznej powierzchni zabudowy 100 m^2,

b) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu za wyjątkiem ukształtowania terenu przy budynku mieszkalnym mające na celu jego lepsze wpisanie w istniejący krajobraz,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 90%,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy 5%,

e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,1.

W uzupełnieniu wniosek o umożliwienie bilansowania tej działki razem z działką 433/2 przy ul. Kościuszki 2 w Nałęczowie. Zapis planu powinien umożliwić wspólną inwestycję na obydwu działkach w ten sposób, że na działce nr 1-433/2 powstanie obiekt usługowy o wiodącej funkcji uzdrowiskowo mieszkalnej (mieszkania uzdrowiskowe) (UZ/U/MWu-3), a na działce nr 1-438 towarzysząca zieleń rekreacyjna z niekubaturowymi usługami sportu i rekreacji.

Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z Uchwałą Nr Uchwałą Nr XXXVII/300/18 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 15 lutego 2018 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXVI/299/14 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 7 listopada 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru II – Nałęczów, działka nr 438 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 11.08.2017 r. złożono wniosek o zmianę następujących zapisów dla działki nr 374:

a) w § 9 pkt 1 na następujący: „(...)[ustalenie]: maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi";

Uwaga uwzględniona częściowo. Zmiana zapisu w wymienionym paragrafie jest niezgodny z treścią art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073). natomiast wprowadzono definicję powierzchni całkowitej zabudowy w § 3 ust. 1 uszczegóławiające zakres pojęciowy sformułowania.

b) § 13 ust. 3 pkt 3 i ust. 7 – „na terenach, na których dopuszcza się zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w następującej liczbie, uwzględniając zapisy ust. 7:(...)";

Uwaga nieuwzględniona.

c) § 14 ust. 1 pkt 4 lit a: „zaopatrzenie w ciepło:(...) lub paliwami odnawialnymi, z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii (OZE), takich jak pompy ciepła i innych";

Uwaga uwzględniona częściowo. Uzupełniono zapis umożliwiając wykorzystanie pomp ciepła i energię słoneczną.

d) § 17 pkt 1 lit. b: „uzupełniające [przeznaczenie terenu] – usługi nieuciążliwe, w szczególności towarzyszące usługom turystyki takie jak: gastronomia, handel detaliczny oraz inne usługi nieuciążliwe, takie jak: gabinety lekarskie, gabinety rehabilitacyjne oraz inne usługi zdrowia";

Uwaga uwzględniona częściowo. Rozszerzono katalog usług towarzyszących. Biorąc pod uwagę, ze wyszczególnione usługi nieuciążliwe stanowią katalog otwarty brak uzasadnienia dla bezpośredniego wprowadzenia wnioskowanego zapisu, w którym występuje powtórzenie tożsamego przeznaczenia tj. usług nieuciążliwych.

e) dodanie zapisów w § 17 pkt 2 lit. f, h, i, j: „jeżeli przez działkę budowlaną przebiega granica obszarów jako powierzchnię działki należy przyjmować powierzchnię odpowiedniego fragmentu działki budowlanej położonego w danym obszarze";

Uwaga nieuwzględniona. Wnioskowany zapis stanowi interpretację regulacji zawartych w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.).

f) w § 17 pkt 2 lit. j zwiększyć wskaźnik maksymalnej intensywności dla terenu MP-1 z 0,4 na 0,5;

Uwaga uwzględniona.

g) w § 17 pkt 2 lit. k zwiększyć maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych z 2 na 4;
Uwaga uwzględniona. Jednak w wyniku obligatoryjnego ponowienia w przedmiotowym zakresie uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków ostateczna liczba kondygnacji przez ww. organ została ustalona na maksymalnie 3.

h) w § 17 pkt 2 lit m zmienić maksymalną wysokość zabudowy z 9 m na 13,7 m;
Uwaga uwzględniona. Jednak w wyniku obligatoryjnego ponowienia w przedmiotowym zakresie uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków ostateczna maksymalna wysokość zabudowy dopuszczona przez ww. organ została określona do 11 m.

i) w § 17 pkt 2 lit. n zmienić maksymalną szerokość elewacji frontowej budynku pensjonatowego, usługowego, mieszkalnego lub usługowo mieszkalnego z 25 m na 29 m;
Uwaga uwzględniona.

j) w § 17 pkt 2 lit. o zmienić minimalny kąt nachylenia głównych połaci dachowych z 25° na 11°;
Uwaga nieuwzględniona. Wnioskowana zmiana narusza ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nałęczów (Uchwała Nr XXIII/201/13 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 13 czerwca 2013 roku).

k) w § 23 pkt 2 lit e oraz § 23 pkt 1 lit. f, g i h dodać zapis: „jeżeli przez działkę budowlaną przebiega granica obszarów jako powierzchnię działki należy przyjmować powierzchnię odpowiedniego fragmentu działki budowlanej położonego w danym obszarze";
Uwaga nieuwzględniona. Wnioskowany zapis stanowi interpretację regulacji zawartych w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn.zm.).

l) w § 23 pkt 1 lit. k zmienić minimalny kąt nachylenia głównych połaci dachowych z 25° na 11°;
Uwaga nieuwzględniona. Wnioskowana zmiana narusza ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nałęczów (Uchwała Nr XXIII/201/13 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 13 czerwca 2013 roku).

m) w § 23 pkt 2 lit d zmniejszyć odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy z 5 m na 1,5 m od linii rozgraniczającej drogi KDD-2 oraz od ciągu pieszego oznaczonego symbolem CP-1 z odległości od 2 m do 3 m na odległość 1,5 od linii rozgraniczającej ciągu;
Uwaga uwzględniona.

n) w § 23 pkt 5 zmienić zapis na następujący: „zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w §13 z wyłączeniem ust. 3;";
Uwaga nieuwzględniona.

§ 4. 1. Przyjęcie uwag wymagało ponowienia procedury w zakresie 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 II – 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 II – Nałęczów, nie złożono uwag.

Przewodniczący Rady
Jacek Wilk

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXXIX/308/18
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 II – 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 1990 r. 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, publiczny ciąg pieszo-jezdny oznaczony 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. 2274

Elektronicznie podpisany przez:
Paweł Chruściel; Lubelski Urząd Wojewódzki w Lublin
Data: 09.05.2018 14:55:52

WOJEWODA LUBELSKI

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IF-II.4131.15.2018
WOJEWODY LUBELSKIEGO

z dnia 7 maja 2018 r.

w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały Nr XXXIX/308/18 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru II-Nałęczów w części obejmującej § 3 ust. 1 pkt 7 uchwały.

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXXIX/308/18 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru II-Nałęczów w części obejmującej § 3 ust. 1 pkt 7 uchwały.

Uzasadnienie

Uchwała Nr XXXIX/308/18 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 29 marca 2018 r. została doręczona organowi nadzoru dnia 5 maja 2018 r.

Przedmiotową uchwałą Rada Miejska w Nałęczowie uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru II –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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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/308/18 została podjęta z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego.

Na wstępie należy zauważyć, iż przedmiotowa uchwala w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi akt prawa miejscowego (art. 14 ust. 8 ustawy). Lokuje się zatem wśród konstytucyjnych źródeł prawa powszechnie obowiązującego (art. 87 ust. 2 Konstytucji).

Uchwała ta, jako akt prawa miejscowego, podlega zatem szczególnym rygorom prawnym, a jej regulacje w zakresie elementarnych ustaleń planu powinny być jednoznaczne i nie powinny budzić żadnych wątpliwości. Istotne jest, aby miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie pozostawiał żadnych wątpliwości, co do jego ustaleń, był czytelny i spójny. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 10 czerwca 2009 r. (sygn. akt II OSK 1854/08) stwierdził, 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*".

Należy zauważyć, że zgodnie z art. 94 Konstytucji RP organy samorządu terytorialnego wydają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów, na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie. Jak wskazano w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 21 listopada 2012 r. (sygn. akt II SA/Go 778/12, LEX nr 1249004) konstytucyjna zasada praworządności wyrażona w art. 7 w zw. z art. 94 Konstytucji RP wymaga, by materia regulowana wydanym aktem normatywnym wynikała z upoważnienia ustawowego i nie przekraczała jego zakresu. Każde unormowanie wykraczające poza udzielone upoważnienie jest naruszeniem normy upoważniającej i zarazem naruszeniem konstytucyjnych warunków legalności aktu prawa miejscowego wydanego na podstawie upoważnienia ustawowego. Należy bowiem pamiętać, że w świetle art. 94 Konstytucji RP regulacje zawarte w akcie prawa miejscowego mają na celu jedynie „uzupełnienie" przepisów powszechnie obowiązujących rangi ustawowej, kształtujących prawa i obowiązki ich adresatów.

Biorąc pod uwagę powyższe uznać należy, że brak jest upoważnienia ustawowego uprawniającego radę gminy do tworzenia w akcie prawa miejscowego definicji lub doprecyzowywania pojęć ustawowych.

Tymczasem, w § 3 ust. 1 pkt 7 uchwały, Rada definiując pojęcie powierzchni całkowitej zabudowy wskazała, iż *należy przez to rozumieć sumę powierzchni kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, liczonych po obrysie zewnętrznym budynków.*

Stosownie do treści art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

Ustawodawca wprost wyjaśnia, że wskaźnik intensywności zabudowy nie zawiera ograniczenia wyłącznie do kondygnacji nadziemnych. Intensywność zabudowy winna uwzględniać całkowitą powierzchnię zabudowy, a więc ujmującą wszystkie kondygnacje, nie tylko nadziemne.

Co więcej, z treści § 3 pkt 16 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 ze zm.), przez kondygnację należy rozumieć *poziomą część budynku, zawartą pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyżej położonej warstwy podłogowej na gruncie a powierzchnią posadzki na stropie lub warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią budynku, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle większą niż 2 m; za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, centrala klimatyzacyjna, obudowa wyjścia z klatki schodowej, kotłownia lub inne pomieszczenia techniczne.*

Z kolei, w § 3 pkt 17 oraz § 3 pkt 18 rozporządzenia ustawodawca wyróżnia podział na kondygnację podziemną i nadziemną. Zgodnie z art. § 3 pkt 17 przez *kondygnację podziemną należy rozumieć kondygnację zagłębioną poniżej poziomu przylegającego do niej terenu co najmniej w połowie jej wysokości w świetle, a także każdą usytuowaną pod nią kondygnację*, natomiast kondygnacja nadziemna – zgodnie z § 3 pkt 18 – *to każda kondygnacja niebędąca kondygnacją podziemną*.

Jak wynika z § 3 ust. 1 pkt 7 uchwały, Rada Gminy wskazała, że przy określeniu powierzchni całkowitej zabudowy brane są pod uwagę wyłącznie kondygnacje nadziemne, modyfikując tym samym sposób ustalenia wskaźnika intensywności zabudowy określony w ustawie.

Należy bowiem stwierdzić, że z samej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wynika, by organy gminy uprawnione były do definiowania sposobu obliczania poszczególnych wskaźników, ale jedynie do określania ich parametrów.

Takie działanie Rady Miejskiej jest nieuprawnione i – w ocenie organu nadzoru – stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego. Potwierdza tę okoliczność również pogląd Naczelnego Sądu Administracyjnego zawarty w wyroku z dnia 27 listopada 2015 r., sygn. akt II OSK 2253/15, w którym Sąd stwierdził, że *intensywność zabudowy powinna być określona z uwzględnieniem całkowitej zabudowy, a nie tylko tej, która odnosi się do kondygnacji nadziemnych. Tym samym, stosowany w urbanistyce i budownictwie wskaźnik intensywności zabudowy miałby stanowić stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynków (liczonej w zewnętrznym obrysie stropów z uwzględnieniem tarasów) do powierzchni terenu działki. Ponadto brak jest podstaw prawnych do definiowania pojęć, które wpływają (modyfikują) na przepis rangi ustawowej. W tym przypadku poprzez zdefiniowanie pojęcia "powierzchnia całkowita" zabudowy zmodyfikowano przepis zawarty w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Kwestionowany przepis uchwały w sposób nieuzasadniony rozszerza kompetencję organu uchwałodawczego gminy. Tym samym naruszono zasady sporządzania planu, pojmowane jako merytoryczne wymogi kształtowania polityki przestrzennej przez uprawnione organy w zakresie zawartości ustaleń planu, a przekraczając upoważnienie ustawowe naruszono art. 7 Konstytucji RP.*

W tym stanie rzeczy, stwierdzenie nieważności uchwały Nr XXXIX/308/18 Rady Gminy Nałęczów we wskazanym zakresie jest uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublina, złożona za moim pośrednictwem, w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.

Wojewoda Lubelski

Przemysław Czarnek

Otrzymują:

1) Burmistrz Gminy Nałęczów

2) Przewodniczący Rady Miejskiej w Nałęczowie