

**Uchwała Nr XI/79/2015
Rady Miejskiej w Lubniewicach
z dnia 26 listopada 2015**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1515), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.), uchwała się co następuje:

**Rozdział I
Ustalenia ogólne**

§1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr IX/62/2007 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 14 listopada 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice dla terenów położonych w rejonie Jeziora Lubiąż, zmienionej uchwałą Nr XVII/148/2008 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 30 grudnia 2008 r., i uchwałą Nr XXXIII/242/2013 z dnia 16 sierpnia 2013 r. oraz uchwałą nr XXII/172/2016 z dnia 15 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice dla terenów położonych w rejonie Jeziora Lubiąż, po stwierdzeniu że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice przyjętego przez Radę Miasta i Gminy Lubniewice uchwałą Nr XVI/125/2000 dnia 28.06.2000 r. zmienioną uchwałą Rady Miejskiej w Lubniewicach nr XXVI/192/2013 z dnia 28 lutego 2013 r., oraz uchwałą Nr XL/251/2022 z dnia 21 listopada 2022 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice – zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

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

a) obszar nr 1 - w obrębie Lubniewice i Rogi – przedstawiony w załączniku nr 1A w skali 1:2000,

b) obszar nr 2 - w obrębie Lubniewice – przedstawiony w załączniku nr 1B w skali 1:1000,

c) obszar nr 3 - w obrębie Jarnatów – przedstawiony w załączniku nr 1C w skali 1:1000;

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

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

3. Przedmiotem ustaleń planu są tereny:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem – MN;
- 2) zabudowy mieszkalno - usługowej oznaczone symbolem – MN/U;
- 3) zabudowy usługowej turystycznej, oznaczone symbolem – UT;
- 4) zabudowy usługowej oraz usługowej turystycznej, oznaczone symbolem – U/UT;
- 5) usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolem – US;
- 6) usług kultury i rozrywki, z dopuszczeniem lokalizacji parkingu oznaczone symbolem – UK/KS;
- 7) lasów, oznaczone symbolem – ZL;
- 8) wód powierzchniowych, oznaczone symbolem – WS;
- 9) infrastruktury technicznej elektroenergetycznej - korytarze sieci napowietrznej, oznaczone symbolem – EL;
- 10) infrastruktury technicznej elektroenergetycznej – stacje transformatorowe, oznaczone symbolem – E;
- 11) infrastruktury technicznej wodociągowej, oznaczone symbolem – W;
- 12) infrastruktury technicznej kanalizacji, oznaczone symbolem – K;
- 13) parkingów, oznaczone symbolem – KS;
- 14) dróg pieszych, oznaczone symbolem – KX;
- 15) dróg publicznych zbiorczych, oznaczone symbolem – KDZ;
- 16) dróg publicznych lokalnych, oznaczone symbolem – KDL;
- 17) dróg publicznych dojazdowych, oznaczone symbolem – KDD.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 6) obszar wpisany do rejestru zabytków (parki zamkowe);
- 7) obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 8) obszar ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków jako dawne miasto Lubniewice;
- 9) pomnik przyrody;
- 10) korytarze techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 11) symbole oznaczające przeznaczenie poszczególnych terenów.

5. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą położenie lica ściany frontowej budynków, linia ta nie dotyczy gzymsów, ocieplenia, wykuszy, pergoli, balkonów, niezadaszonych i zadaszonych tarasów, okapów, pilastrów, schodów i ramp;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą obszar dopuszczalnego położenia budynków i wiat, linia ta nie dotyczy gzymsów, ocieplenia, wykuszy, pergoli, balkonów, niezadaszonych i zadaszonych tarasów, okapów, pilastrów, schodów i ramp;
- 3) geometrii dachów głównych- należy przez to rozumieć: kąt nachylenia połaci dachowych, wysokość usytuowania kalenicy i kierunek kalenicy;
- 4) usługach rzemiosła artystycznego – należy przez to rozumieć zakłady wytwarzające

przedmioty użytkowe i dekoracyjne o charakterze artystycznym;

5) hotelu, pensjonacie, schronisku, kempingu, polu biwakowym – należy przez to rozumieć odpowiednio hotel, pensjonat, schronisko, kemping, pole biwakowe w rozumieniu przepisów o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych;

6) zabudowie letniskowej – należy przez to rozumieć domki turystyczne, stanowiące bazę noclegową usług turystycznych, które w przypadku okresowego użytkowania nie wymagają wyposażenia w instalacje (urządzenia) do ogrzewania pomieszczeń w okresie obniżonych temperatur;

7) zespole zabudowy letniskowej – należy przez to rozumieć 2 lub większa ilość domków turystycznych jednego typu;

8) domkach turystycznych jednego typu – należy przez to rozumieć domki turystyczne o jednakowym pokryciu i kolorystyce dachów oraz jednakowym nachyleniu połaci dachowych, jednakowej wysokości kalenic lub krawędzi dachów w stosunku do poziomu podłogi parteru;

9) domki rekreacji indywidualnej - należy przez to rozumieć budynki służące do zaspokajania własnych potrzeb rekreacji i wypoczynku właściciela, nie związane z prowadzeniem usług turystycznych;

10) budynkach gospodarczych - należy przez to rozumieć również budynki gospodarcze, garażowe lub gospodarczo-garażowe;

11) dachach płaskich - należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem 20 stopni i mniejszym, w formie tarasu lub dachu zielonego;

12) dachach kopułowych lub strukturalnych - należy przez to rozumieć dachach skonstruowanych z powtarzalnych elementów które po złożeniu tworzą kopułę lub inną formę;

13) dach zielony - należy przez to rozumieć dach pokryty materiałem umożliwiającym wegetację roślin;

14) wysokości budynków - należy przez to rozumieć odległość pomiędzy poziomem styku najwyżej położonej powierzchni terenu z elewacją budynku a poziomem najwyżej położonej krawędzi dachu lub kalenicy;

15) domku na palach - domek turystyczny, którego podłoga wyniesiona jest co najmniej 3 m nad teren nad którym jest lokalizowany;

16) konstrukcja przeszklona - przegrody wypełnione szkłem lub innym materiałem przezroczystym.

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

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

1) dla wiat, budynków gospodarczych, technicznych, obiektów sanitarnych lub kolejnego budynku na działce obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną, z dopuszczeniem ich przekraczania dla urządzeń technicznych i obiektów małej architektury,

2) w odniesieniu do domków na palach, budowli, urządzeń technicznych, obiektów małej architektury, publicznych toalet i przebieralni nieprzekraczalne linie zabudowy nie mają zastosowania.

2. W przypadku gdy obowiązująca lub nieprzekraczalna linia zabudowy przecina istniejącą zabudowę, lub jej nie obejmuje należy przez to rozumieć, że dopuszcza się odbudowę oraz utrzymanie zabudowy wykraczającej poza linie bez prawa rozbudowy poza linią zabudowy, z prawem do nadbudowy i przebudowy w granicach swojego obrysu do

parametrów ustalonych dla nowej zabudowy w ustaleniach planu. Prawo do nadbudowy, odbudowy i rozbudowy nie dotyczy obiektów zlokalizowanych na terenach dróg publicznych.

3. Ustala się, z zastrzeżeniem ust. 2, przy rozbudowie, przebudowie, nadbudowie obiektów obowiązek uwzględnienia ustaleń szczegółowych dla nowej zabudowy, lub utrzymanie geometrii dachu zabudowy dotychczasowej.

4. Ustala się dowolną geometrię dachu dla takich elementów budynku jak: tarasy, ogrody zimowe, lukarny, wejścia do budynku, garaże wbudowane lub dobudowane, oraz toalety publiczne i przebieralnie, chyba, że ich geometria została ustalona w ustaleniach szczegółowych.

5. Na terenach UT, U/UT i US dopuszcza się lokalizację:

- 1) na graniczących z terenami WS - urządzeń wodnych, w tym pomostów, stanic, przystani i slipów;
- 2) wiat o wysokości do 5 m krytych: dachówką, blachą lub innym materiałem niepalnym w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) parkingów dla samochodów osobowych, rowerów lub innych pojazdów;
- 5) terenowych urządzeń i obiektów sportowych;
- 6) terenowych obiektów w tym utwardzeń, murów oporowych do wysokości 1,5 m;
- 7) wolnostojących toalet publicznych i przebieralni o wysokości do 4 m.

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

7. W odniesieniu do budynków rekreacji indywidualnej nie mają zastosowania ustalenia dotyczące domków turystycznych zlokalizowanych w ramach usług oraz ustalenia dotyczące zespołów zabudowy letniskowej.

8. Dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej powierzchni niż minimalne powierzchnie nowo - wydzielanych działek budowlanych ustalonych w ustaleniach szczegółowych, w celu wydzielenia infrastruktury technicznej, dojazdów lub dojść, oraz na powiększenie działki sąsiedniej.

9. Dopuszcza się lokalizację zabudowy na działkach niespełniających w dniu wejścia w życie planu minimalnej powierzchni nowo - wydzielanej działki budowlanej."

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

1. Obszary objęte planem w całości znajdują się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „9-Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie” - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

2. Na terenie 13UT (dz. nr 5284/2 w obrębie Lubniewice 24) w załączniku nr 1A znajduje się pomnik przyrody (Sosna pospolita /Pinus silvestis/) – należy uwzględnić przepisy odrębne.

3. Ustala się dopuszczalny poziom hałasu i drgań:

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

rekreacyjno-wypoczynkowych;

4) (uchylony).

4. W zakresie ogrodzeń:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych i żelbetowych;
- 2) od strony dróg publicznych, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, z zastrzeżeniem pkt 3:
 - a) dopuszcza się pełne ogrodzenie do wysokości 0,5 m od poziomu terenu,
 - b) ustala się wysokość ogrodzeń do 1,2 m nad poziom terenu;
- 3) w obszarze nr 1 na terenach 1MN, 2MN, 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U od strony drogi 1KDZ i drogi wojewódzkiej dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie:
 - a) z materiałów: podmurówka o wysokości do 0,5 m, słupki murowane i otynkowane, elementy kute jako wypełnienie pomiędzy słupkami,
 - b) o wysokości maksymalnej do 1,2 m;
- 4) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,2 wraz z zielenią pnącą lub żywopłotem;
- 5) w strefie 1,5 m od linii brzegowej wód publicznych, obowiązują przepisy odrębne.

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

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

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

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

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

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

§4a. O ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się minimalną powierzchnię działki:

- a) na obszarze nr 1 terenie 1MN/U, 2MN/U i 10UT: 0,03 ha,
- b) na obszarze nr 1 terenie 1UT i 17UT: 0,05 ha,
- c) na obszarze nr 1 terenie 4UT: 0,08 ha,
- d) na obszarze nr 1 terenie 6UT: 0,12 ha,

- e) na obszarze nr 1 terenie 5UT i 1U/UT: 0,20 ha,
 - f) na obszarze nr 1 terenie 3UT, 12UT, 13UT, 14UT, 18UT i 19UT: 0,5 ha,
 - g) na obszarze nr 1 terenie 7UT: 1 ha,
 - h) na obszarze nr 1 terenie 8UT: 4 ha,
 - i) na obszarze nr 2 terenie 3UT: 0,18 ha,
 - j) na obszarze nr 2 terenie 1UT i 2UT: 0,50 ha,
 - k) na pozostałych terenach nie wymienionych w lit. a- do j oraz nie określonych w ustaleniach szczegółowych: 0,1 ha;
- 2) ustala się minimalną szerokość działki:
- a) na obszarze nr 1 - terenie 1MN/U, 2MN/U: 12 m,
 - b) na obszarze nr 1 - terenie 3UT, 4UT, 5UT, 6UT, 11UT, 12UT, 13UT, 14UT, 15UT, 16UT, 17UT i 18UT: 50 m,
 - c) na obszarze nr 1 - terenie 1U/UT, 1UT, 2UT, 7UT, 8UT, 9UT i 19UT: 100 m,
 - d) na obszarze nr 2 na terenie 1UT, 2UT i 3UT: 100 m,
 - e) na pozostałych terenach nie wymienionych w lit. a- do d oraz nie określonych w ustaleniach szczegółowych: 20 m;
- 3) ustala się obowiązek poprowadzenia linii podziału na działki równoległe lub prostopadłe do jednego z odcinków linii rozgraniczającej terenu z drogą ustaloną jako dojazd, z tolerancją do 5 stopni.
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek geodezyjnych o mniejszej powierzchni i mniejszej szerokości w celu wydzielenia infrastruktury technicznej, dojazdów lub dojazdów;
- 5) określone zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości stanowią zasady, co oznacza, że możliwe są odstępstwa na przykład dla nieruchomości przewidzianych na łukach dróg.

§5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ustala się obszary przestrzeni publicznej oznaczone w załączniku nr 1A symbolem 1US, dla których wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustalono w ustaleniach szczegółowych.

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

§7. W zakresie infrastruktury technicznej:

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

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

3. **Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na pozostałych terenach nie wymienionych w ust. 2, jeżeli nie spowodują wyłączenia gruntów leśnych z użytkowania leśnego.**

4. W zakresie zaopatrzenia obiektów w wodę:

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

5. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

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

6. W zakresie odprowadzania wód deszczowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych z powierzchni czystych, nie narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi jak dachy budynków, powierzchniowo do ziemi, do gruntu lub zbiorników wodnych;
- 2) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi do ziemi lub zbiorników wodnych, jeżeli nie przekroczą dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych, a w przypadku przekroczenia wyłącznie po ich oczyszczeniu;
- 3) dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi do kanalizacji deszczowej.

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

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

- 1) istniejącą lub planowaną sieć elektroenergetyczną;
- 2) istniejące lub planowane stacje transformatorowe;
- 3) nieuciążliwe urządzenia do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem urządzeń do pozyskania energii z siły wiatru, biogazu oraz wolnostojących paneli fotowoltaicznych.

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

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

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

11. (uchylony).

§8. W zakresie komunikacji:

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

- 1) na każdy 1 budynek mieszkalny;
- 2) na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług handlu lub gastronomii;
- 3) na każde 5 miejsc noclegowych w budynkach usług turystycznych innych niż domki turystyczne;
- 4) na każdy 1 domek turystyczny w ramach usług lub budynek rekreacji indywidualnej.

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

3. Parkingi większe niż na 15 stanowisk postojowych, należy izolować wizualnie pasem zieleni wysokiej i średniowysokiej od strony dróg publicznych i dróg pieszych, o szerokości minimum 1,5 m.

4. Na parkingach przewidzianych na więcej niż 15 stanowisk postojowych – przewidzieć minimum 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde nowe (pełne lub niepełne) 15 stanowisk postojowych.

§9. Plan obejmuje w części grunty leśne:

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

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

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

Rozdział II

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

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

1. Ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

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

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

4) dla nowej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej:

a) ustala się lokalizację zabudowy przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z działką budowlaną, z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy wolnostojącej na działce o szerokości większej niż 22 m,

b) ustala się maksymalną wysokość budynków: 8 m,

c) ustala się geometrię dachów głównych: dwuspadowy lub naczółkowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 40 do 45 stopni,

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

e) ustala się kierunek kalenic dachów głównych: równoległy do obowiązującej linii zabudowy, a w przypadku braku obowiązującej linii zabudowy prostopadły do jednej z najdłuższych granic działki;

5) dla nowych budynków gospodarczych:

a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 6 m,

b) ustala się geometrię dachów głównych:

- jednospadowe dla budynków lokalizowanych przy granicy działki o kącie nachylenia połaci dachowej od 30 do 45 stopni, lub
 - dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni,
 - c) ustala się kierunek kalenic dachów głównych: równoległy lub prostopadły do kalenicy zabudowy mieszkalnej lub najbliższej położonej granicy działki,
 - d) ustala się pokrycie dachów: dachówką lub materiałem dachówko podobnym w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym,
 - e) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z działką budowlaną.
3. Ustala się dojazd do działek z dróg: 1KDZ lub 1KDD.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo- wydzielonych działek budowlanych:
- 1) na terenie 1MN: 0,05 ha;
- 2) na terenie 2MN: 0,08 ha.
5. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki:
- a) na terenie 1MN: 0,05 ha,
- b) na terenie 2MN: 0,08 ha;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia szerokości działki nie mniejszej niż 12 m od strony 1KDZ lub 1KDD;
- 3) ustala się obowiązek poprowadzenia linii podziału na działki:
- a) na 1MN równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczenia z terenem 1KDZ,
- b) na 2MN równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczenia z terenem 1KDZ z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni.

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

1. Ustala się przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki;
- 3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0,1 do 0,5;
- 4) dla zabudowy mieszkalnej:
- a) ustala się formę zabudowy: wolnostojąca,
- b) ustala się maksymalną wysokość budynków:
- na terenie 7MN: 7 m,
 - na terenach 3MN, 4MN, 5MN, 6MN: 9 m,
- c) ustala się geometrię dachów głównych:
- na terenie 7MN: wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 35 stopni,
 - na terenach 3MN, 4MN, 5MN, 6MN: wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 do 40 stopni,
- d) ustala się pokrycie dachów: dachówka lub materiał dachówko-podobny w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym,
- e) ustala się kierunek kalenic dachów głównych: równoległy lub prostopadły do obowiązującej linii zabudowy, a w przypadku braku obowiązującej linii zabudowy na działce - równoległy lub prostopadły do najdłuższej granicy działki;

5) dla wolnostojących budynków gospodarczych:

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

3. Ustala się dojazd do działek:

- 1) na terenie 3MN z drogi publicznej 1KDL lub 6KDD;
- 2) na terenie 4MN z drogi publicznej 1KDL, 2KDL lub 6KDD;
- 3) na terenie 5MN z drogi publicznej 6KDD lub 2KDL;
- 4) na terenach 6MN i 7 MN: z drogi publicznej 2KDL.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

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

5. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki:
 - a) na terenach 4MN, 3MN i 5MN: 0,05 ha,
 - b) na terenie 6MN i 7MN: 0,10 ha;
- 2) ustala się kierunek prowadzenia granic podziału na działki, zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu: generalnie równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczenia terenu;
- 3) należy zapewnić szerokość działki, z wyjątkiem działek narożnikowych:
 - a) nie mniejszą niż 18 m na terenach 4MN, 3MN i 5MN,
 - b) nie mniejszą niż 20 m na terenie 6MN i 7MN.

§12. Dla terenu 1MN/U i 2MN/U:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkalno-usługowa;
- 2) usługi nieuciążliwe dopuszcza się na części lub całości terenu w formie usług: turystycznych, handlu, gastronomii lub usług rzemiosła artystycznego.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki;
- 3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0,1 do 1,0;
- 4) ustala się na terenie 2MN/U, zakaz lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 15 m od linii rozgraniczenia terenu 1WS z terenem 4KX;
- 5) dla nowej zabudowy mieszkalnej lub usługowej:
 - a) ustala się formę zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa,
 - b) ustala się lokalizację zabudowy przy granicy lub 1,5 m od granicy działki budowlanej, z

- dopuszczeniem na działkach o szerokości 22 m i większej - zabudowy wolnostojącej,
- c) ustala się maksymalną wysokość budynków: 8 m,
 - d) ustala się geometrię dachów głównych: dwuspadowe lub naczółkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 40 do 45 stopni,
 - e) ustala się pokrycie dachów: dachówką w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym,
 - f) ustala się kierunek kalenic dachów głównych: równoległy do obowiązującej albo nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) dla nowych budynków gospodarczych:
- a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 6 m,
 - b) ustala się geometrię dachów głównych:
 - jednospadowe dla budynków lokalizowanych przy granicy i jednocześnie wzdłuż granicy działki o kącie nachylenia połaci dachowej od 30 do 45 stopni,
 - dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni,
 - c) ustala się kierunek kalenic dachów głównych: równoległy lub prostopadły do kalenicy zabudowy mieszkalnej lub granicy przy której jest lokalizowany,
 - d) ustala się pokrycie dachów: dachówką w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym,
 - e) dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy działki budowlanej.
- 3. Ustala się dojazd do terenów z dróg: 1KDZ lub 3KDD.
 - 4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 0,03 ha.

§13. Dla terenów **3MN/U**:

- 1. W zakresie przeznaczenia terenu:
 - 1) ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkalno-usługowa;
 - 2) usługi nieuciążliwe dopuszcza się na części lub całości terenu w formie usług: turystycznych, handlu, gastronomii lub usług rzemiosła artystycznego.
- 2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki;
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 0% powierzchni działki;
 - 3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0,2 do 1,4;
 - 4) dla nowej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej albo usługowej:
 - a) ustala się lokalizację zabudowy przy granicy lub 1,5 m od granicy działki budowlanej, z dopuszczeniem na działkach o szerokości 22 m i większej - zabudowy wolnostojącej,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budynków: 7 m,
 - c) ustala się geometrię dachów głównych: dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40 do 45 stopni,
 - d) ustala się pokrycie dachów: dachówka w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym,
 - e) ustala się kierunek kalenic dachów głównych: równoległy do obowiązującej linii zabudowy;
- 5) dla nowej zabudowy gospodarczej:
 - a) ustala się lokalizację zabudowy przy granicy działek,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budynków: 4 m,
 - c) ustala się geometrię dachów głównych: jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 do 40 stopni,
 - d) ustala się pokrycie dachów: dachówka w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym,

- e) ustala się kierunek kalenic dachów głównych: równoległy do granicy przy której jest lokalizowany budynek,
 - f) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z działką budowlaną.
- 3. Ustala się dojazd do działek z drogi 1KDZ.
 - 4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 0,02 ha.
5. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki: 0,02 ha;
 - 2) ustala się obowiązek zapewnienia szerokości działki nie mniejszej niż 12 m od strony drogi 1KDZ lub drogi wojewódzkiej położonej poza granicą opracowania planu;
 - 3) ustala się obowiązek prowadzenia linii podziału na działki prostopadle do linii rozgraniczenia z terenem 1KDZ lub drogi wojewódzkiej położonej poza granicą opracowania planu.

§14. Dla terenu 1UT:

- 1. W zakresie przeznaczenia terenu:
 - 1) ustala się przeznaczenie terenu: usługi turystyczne, działalność rehabilitacyjna i edukacyjna;
 - 2) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej;
 - 3) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy inwentarskiej dla usług sportu i rekreacji;
 - 4) dopuszcza się na terenie lokalizację zabudowy zagrodowej lub mini zoo, związanej z turystyką, sportem i rekreacją.
- 2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki;
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki;
 - 3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0,05 do 0,6;
 - 4) w zakresie istniejącej zabudowy usługowej i inwentarskiej dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę zabudowy według zasad określonych dla nowej zabudowy;
 - 5) w zakresie istniejącej zabudowy mieszkalnej dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę zabudowy według zasad:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 9 m,
 - b) ustala się geometrię dachów głównych: dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni,
 - c) ustala się pokrycie dachów: dachówka lub materiał dachówko-podobny, w tym gont bitumiczny, w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym, zielonym lub brązowym, gont drewniany lub konstrukcja przeszklona;
- 6) na terenie dopuszcza się lokalizację:
 - a) pensjonatu albo schroniska,
 - b) maksymalnie jednego zespołu zabudowy letniskowej na każde 0,5 ha terenu,
 - c) budynków inwentarskich,
 - d) budynków gospodarczych;
- 7) dla nowej zabudowy - pensjonatu, budynków rehabilitacji lub edukacji albo schroniska:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 12 m,
 - b) ustala się geometrię dachów głównych: dwuspadowe o kącie nachylenia połaci

- dachowych od 35 do 45 stopni;
- 8) dla nowej zabudowy letniskowej:
- ustala się formę zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza albo szeregowa, przy czym długość jednego szeregu zabudowy nie może przekraczać 35 metrów,
 - ustala się maksymalną wysokość budynków: 7 m,
 - ustala się geometrię dachów głównych: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 do 50 stopni;"
 - w zespole domków turystycznych ustala się jednakowy kierunek głównych kalenic dachów;
- 9) dla nowej zabudowy - budynków inwentarskich lub gospodarczych:
- ustala się maksymalną wysokość budynków: 9 m,
 - ustala się geometrię dachów głównych: dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni;
- 10) ustala się dla nowej zabudowy pokrycie dachów: dachówka lub materiał dachówko-podobny, w tym gont bitumiczny, w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym, zielonym lub brązowym, gont drewniany lub konstrukcja przeszklona.

3. W zakresie komunikacji:

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

§15. Dla terenu **2UT**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- ustala się przeznaczenie terenu: usługi turystyczne;
- dopuszcza się przeznaczenie części lub całości terenu: usługi zdrowia, działalność rehabilitacyjną i edukacyjną.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki;
- ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki;
- ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0,05 do 0,6;
- dopuszcza się lokalizację:
 - pensjonatu lub zespołu pensjonatów albo hotelu lub zespołu hoteli,
 - budynków usług zdrowia,
 - wolnostojących budynków gastronomicznych,
 - maksymalnie jednego zespołu zabudowy letniskowej na każde 0,5 ha terenu,
 - hali sportowej lub basenu,
 - budynków sanitarnych w tym sauny,
 - pola kempingowego,
 - pola biwakowego;
- dla nowej zabudowy - hotelu albo pensjonatu, budynków usług zdrowia, rehabilitacji lub edukacji:
 - ustala się maksymalną wysokość budynków: 13 m,
 - ustala się geometrię dachów głównych: wielospadowe o kącie nachylenia połaci

- dachowych od 35 do 45 stopni,
- c) ustala się kierunek kalenic dachów głównych: równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczenia z terenem 1KDL lub 10KX lub granicy z drogą wojewódzką;
- 6) dla nowej zabudowy - wolnostojących budynków gastronomicznych, hali sportowej lub basenu ustala się:
- a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 12 m,
 - b) ustala się geometrię dachów głównych: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni,
 - c) ustala się kierunek kalenic dachów głównych: równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczenia z terenem 1KDL lub 10KX lub granicy z drogą wojewódzką;
- 7) dla zespołu zabudowy letniskowej:
- a) dopuszcza się formę zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza albo szeregowa, przy czym długość jednego szeregu zabudowy nie może przekraczać 35 metrów,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budynków: 7 m,
 - c) ustala się geometrię dachów głównych: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni,
 - d) ustala się jednakowy kierunek kalenic dachów głównych dla każdego jednego zespołu zabudowy letniskowej;
- 8) dla nowej zabudowy - wolnostojących budynków sanitarnych:
- a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 7 m,
 - b) ustala się geometrię dachów głównych: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 45 stopni;
- 9) ustala się pokrycie dachów: dachówka lub materiał dachówko-podobny, w tym gont bitumiczny w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym albo brązowym lub konstrukcja przeszklona;
- 10) tereny pól biwakowych lub kempingowych należy:
- a) izolować wizualnie pasem zieleni wysokiej i średniowysokiej,
 - b) lokalizować na terenie o nachyleniu mniejszym niż 5%.
3. Ustala się dojazd do działek z drogi 1KDL.
 4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1 ha.

§16. Dla terenu **3UT**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:
 - 1) ustala się przeznaczenie terenu: usługi turystyczne w formie hotelu lub pensjonatu;
 - 2) dopuszcza się przeznaczenie części lub całości terenu: usługi zdrowia.
2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki;
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki;
 - 3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0,1 do 0,9;
 - 4) dopuszcza się lokalizację:
 - a) pensjonatów albo hoteli,
 - b) budynków usług zdrowia;
 - 5) dla nowej zabudowy – hotelu, pensjonatu albo budynków usług zdrowia:
 - a) ustala się wysokość budynków: od 10 m do 13 m,
 - b) ustala się geometrię dachów głównych: wielospadowe o kącie nachylenia połaci

- dachowych od 35 do 48 stopni,
- c) ustala się pokrycie dachów: dachówka karpiówka w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym lub konstrukcja przeszklona,
 - d) ustala się kierunek kalenic dachów głównych: równoległy lub prostopadły do najdłuższego odcinka linii rozgraniczenia z terenem 3KDD.
3. Ustala się dojazd do działek z drogi 1KDL lub 3KDD.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 0,5 ha.

§17. Dla terenu **4UT**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:
- 1) ustala się przeznaczenie terenu: usługi turystyczne w formie hotelu lub pensjonatu;
 - 2) dopuszcza się przeznaczenie części lub całości terenu: usługi gastronomii.
2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki;
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20% powierzchni działki;
 - 3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0,1 do 1,2;
- 4) dla nowej zabudowy:
- a) ustala się wysokość budynków: od 10 m do 13 m,
 - b) ustala się geometrię dachów głównych: wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 43 do 48 stopni,
 - c) ustala się pokrycie dachów: dachówka karpiówka w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym lub konstrukcja przeszklona,
 - d) ustala się kierunek kalenic dachów głównych równoległy lub prostopadły do najdłuższego odcinka linii rozgraniczenia z terenem 3KDD.
3. Ustala się dojazd do działek - z drogi: 1KDD lub 3KDD.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 0,08 ha.

§18. Dla terenu **5UT**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:
- 1) ustala się przeznaczenia terenu: usługi turystyczne w formie hotelu lub pensjonatu;
 - 2) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkaniowego.
2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki;
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki;
 - 3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0,1 do 0,6;
 - 4) dopuszcza się rozbudowę budynku ujętego w ewidencji zabytków: w zakresie wejść i zadaszeń;
 - 5) dopuszcza się nadbudowę budynku ujętego w ewidencji zabytków pod warunkiem:
 - a) zachowania wysokości budynku jako maksymalnego wymiaru i geometrii głównego dachu,
 - b) zachowania rodzaju i kolorystyki pokrycia dachu;
- 6) dla nowej zabudowy:
- a) ustala się wysokość budynków: od 10 m do 13 m,

- b) ustala się geometrię dachu głównego: wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 43 do 48 stopni,
 - c) ustala się pokrycie dachu: dachówka karpiówka w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym, lub konstrukcja przeszklona,
 - d) ustala się kierunek kalenic dachu głównego równoległy do najdłuższego odcinka linii rozgraniczenia z terenem 3KDD lub nieprzekraczalnej linii zabudowy.
3. Ustala się dojazd do działek z drogi 1KDZ lub 3KDD.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 0,20 ha.

§19. Dla terenu **6UT**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: usługi turystyczne, działalność rehabilitacyjna i edukacyjna;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie części lub całości terenu na usługi turystyczne w formie hotelu lub pensjonatu.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki;
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki;
 - 3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0,1 do 0,6;
 - 4) dopuszcza się rozbudowę budynku ujętego w ewidencji zabytków: w zakresie wejść i zadaszeń;
 - 5) dopuszcza się nadbudowę budynku ujętego w ewidencji zabytków pod warunkiem:
 - a) zachowania geometrii głównego dachu,
 - b) zachowania rodzaju i kolorystyki pokrycia dachu;
 - 6) w zakresie nowej zabudowy:
 - a) ustala się formę zabudowy - zabudowa wolnostojąca,
 - b) ustala się wysokość budynków: od 8 m do 10 m,
 - c) ustala się geometrię dachów głównych: wielospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 43 do 48 stopni,
 - d) ustala się pokrycie dachów: dachówka karpiówka w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym lub konstrukcja przeszklona,
 - e) ustala się kierunek kalenic dachów głównych: równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczenia z drogą 3KDD.
3. Ustala się dojazd do działek z drogi 1KDZ lub 3KDD.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 0,12 ha.

§20. Dla terenu **7UT**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: usługi turystyczne;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków inwentarskich dla usług sportu i rekreacji;
- 3) dopuszcza się funkcję mieszkalną jednorodziną w części lub całości terenu;
- 4) dopuszcza się przeznaczenie części lub całości terenu na usługi zamieszkania zbiorowego.

2. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki;

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

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

5) w zakresie nowej zabudowy:

a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 13 m,

b) ustala się geometrię dachów głównych: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 do 48 stopni,

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

6) (uchylony).

3. W zakresie komunikacji:

1) ustala się dojazd do działek z drogi wojewódzkiej;

2) ustala się obowiązek zapewnienia minimum 10 miejsc postojowych, w tym minimum 1 miejsca postojowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§21. Dla terenu **8UT**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie terenu: usługi turystyczne;

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

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

4) dopuszcza się funkcję mieszkalną jednorodzinna na części lub całości terenu;

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

2. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

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

3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0,1 do 0,8;

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

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

3. W zakresie nowej zabudowy:

1) na terenie dopuszcza się lokalizację:

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

b) budynku basenu lub innego dla obsługi turystów;

2) dla nowej zabudowy:

a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 13 m,

b) ustala się geometrię dachów głównych: wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 do 60 stopni,

c) (uchylony),

d) dopuszcza się stosowanie w elewacji konstrukcji przeszklonych lub okien bez tradycyjnych podziałów szprosami;

3) ustala się pokrycie dachów: dachówka karpiówka, w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym lub konstrukcja przeszklona;

4) (uchylony).

4. W zakresie komunikacji:

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

2) ustala się obowiązek zapewnienia minimum 20 miejsc postojowych, w tym minimum 2 miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§22. Dla terenu **9UT**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie terenu: usługi turystyczne;

2) dopuszcza się rekreację indywidualną w istniejącej zabudowie;

3) dopuszcza się utrzymanie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

2. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki;

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

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

4) dla nowej zabudowy:

a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 9 m,

b) ustala się geometrię dachów głównych: dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 45 stopni,

c) ustala się kierunek kalenic dachów głównych: równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczenia z terenem 10 UT lub 8UT,

d) ustala się lokalizację w dachu lukarn krytych dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci 40 stopni zlokalizowanych centralnie nad lokalem, o szerokości $\frac{1}{2}$ długości dachu nad tym lokalem i wysokości lukarny równej $\frac{2}{3}$ wysokości dachu liczonej od podstawy dachu do kalenicy,

e) ustala się pokrycie dachów: dachówka karpiówka w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym.

3. W zakresie komunikacji:

1) ustala się dojazd do działek z drogi 5KDD;

2) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu minimum 1 miejsca postojowego na każdy 1 lokal użytkowy oraz miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

§23. Dla terenu **10UT**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie terenu: usługi turystyczne;

2) dopuszcza się lokalizację na części lub całości działki: usług handlu lub gastronomii na działce o powierzchni powyżej 0,15 ha z dostępem do drogi 5KDD;

3) dopuszcza się utrzymanie lub lokalizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki;
- 3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0,1 do 0,7;
- 4) w zakresie nowej zabudowy:
 - a) ustala się formę zabudowy: wolnostojąca,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budynków: 8 m - maksymalnie 2 kondygnacje naziemne,
 - c) ustala się geometrię dachów głównych: dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40 do 45 stopni, z dopuszczeniem w dachu okien połaciowych lub lukarn z dachem pulpitowym maksymalnie na 1/3 długości dachu,
 - d) ustala się kierunek kalenic dachów budynków: prostopadle lub równoległe do linii rozgraniczenia z terenem 9UT,
 - e) ustala się pokrycie dachów: dachówka karpiówka w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym,
 - f) ustala się obowiązek nawiązania w wystroju elewacji do motywu szachulca,
 - g) dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy działki budowlanej.

3. W zakresie komunikacji:

- 1) ustala się dojazd do działek - z dróg 3KDD i 5KDD;
- 2) zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na własnej działce na każdy 1 lokal, a w przypadku lokalizacji usług handlu lub gastronomi - dodatkowo minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 0,03 ha.

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

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: usługi turystyczne;
- 2) dopuszcza się lokalizację i utrzymanie:
 - a) usług sportu i rekreacji,
 - b) usług gastronomii,
 - c) jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie usługowej lub w domku turystycznym dostosowanym do funkcji mieszkalnej,
 - d) pól kempingowych,
 - e) budynków rekreacji indywidualnej z wyłączeniem terenu 15UT i 16UT;
- 3) dopuszcza się lokalizację na każdym terenie jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie usługowej lub w domku turystycznym dostosowanym do funkcji mieszkaniowej.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 30 % powierzchni działki;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki;
- 3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0,01 do 0,4;
- 4) dopuszcza się lokalizację:
 - a) pensjonatów albo hoteli,
 - b) maksymalnie jednego zespołu zabudowy letniskowej na każde 0,5 ha terenu,
 - c) wolnostojących budynków gastronomicznych, rozrywkowych,
 - d) wolnostojących budynków sportowych (w tym basen) dla obsługi turystów,

- e) wolnostojących budynków sanitarnych,
 - f) magazynu sprzętu wodnego,
 - g) budynków rekreacji indywidualnej z wyłączeniem terenu 15UT i 16UT,
 - h) na terenie 16UT wieży widokowej;
- 5) dla nowej zabudowy - hotelu albo pensjonatu:
- a) ustala się formę zabudowy: wolnostojąca,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budynków: 12,0 m,
 - c) ustala się geometrię dachu głównego: dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 45 stopni, z dopuszczeniem dachu płaskiego lub konstrukcji przeszklonych,
 - d) na terenach 15UT i 16UT dopuszcza się dachy kopułowe lub strukturalne;
- 6) dla nowej zabudowy - zabudowy letniskowej:
- a) ustala się formę zabudowy: wolnostojąca albo szeregowa, przy czym długość jednego szeregu zabudowy nie może przekraczać 35 metrów,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budynków: 7 m,
 - c) ustala się geometrię dachów głównych: płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 50 stopni,
 - d) na terenach 15UT i 16UT dopuszcza się dachy kopułowe lub strukturalne;
- 7) dla nowej zabudowy – wolnostojące budynki sanitarne:
- a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 5 m,
 - e) ustala się geometrię dachów głównych: dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10 do 45 stopni z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich lub konstrukcji przeszklonych,
 - b) na terenach 15UT i 16UT dopuszcza się dachy kopułowe lub strukturalne;
- 8) dla nowej zabudowy – wolnostojące budynki magazynu sprzętu wodnego:
- a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 8 m,
 - b) ustala się geometrię dachów głównych: dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10 do 45 stopni z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich lub konstrukcji przeszklonych,
 - c) na terenach 15UT i 16UT dopuszcza się dachy kopułowe lub strukturalne;
- 9) dla nowej zabudowy - wolnostojących budynków gastronomicznych, rozrywkowych, sportowych (w tym basen) dla obsługi turystów:
- a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 12 m,
 - b) ustala się geometrię dachów głównych: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 5 do 45 stopni z dopuszczeniem dachu płaskiego lub konstrukcji przeszklonych,
 - c) na terenach 15UT i 16UT dopuszcza się dachy kopułowe lub strukturalne;
- 10) dla nowej zabudowy - budynku sportowego (w tym basenu): ustala się maksymalną wysokość budynku: 9 m i dach o dowolnej geometrii dachu;
- 11) dla nowej zabudowy – budynków rekreacji indywidualnej:
- a) ustala się formę zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza,
 - b) w zakresie geometrii dachów na terenach 11UT, 12UT, 13UT i 14UT: ustala się dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 35 do 45 stopni, z kalenicą na wysokości nie większej niż 8,0 m;
- 12) dla nowej zabudowy – wieży widokowej:
- a) ustala się maksymalną wysokość obiektu: 25 m,

- b) ustala się geometrię dachu głównego: wielospadowy, stożkowy o kącie nachylenia połaci dachowych lub stożka od 5 do 45 stopni, kopułowy lub w formie tarasu widokowego;

13) ustala się pokrycie dachów: dachówka lub materiał dachówko-podobny, blacha, gont bitumiczny w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym, brązowym, albo grafitowym lub konstrukcja przeszklona, ustalenie nie dotyczy dachów płaskich, a w przypadku dachów kopułowych lub strukturalnych: gont bitumiczny, ekoeternit, blacha aluminiowa, blacha miedziana, naturalny gont lub łupek lub włókno węglowe, w odcieniach czerwieni, brązu, szarości, grafitu lub konstrukcje przeszklone;

14) dopuszcza się na terenie 13UT lokalizację nie więcej niż jednego budynku lub/i wiaty gastronomicznej o wysokości do 3,5 m poza nieprzekraczalną linią zabudowy, w odległości nie mniejszej niż 12 m od linii rozgraniczającej teren 2K.

3. Ustala się dojazd:

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

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

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

§25. Dla terenu **17UT**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu na usługi turystyczne;
- 2) dopuszcza się na terenie lokalizację:
 - a) usług sportu i rekreacji,
 - b) usług gastronomii,
 - c) jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie usługowej,
 - d) budynków rekreacji indywidualnej;
- 3) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie usługowej lub w domku turystycznym dostosowanym do funkcji mieszkaniowej.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki;
- 3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0,05 do 0,4;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 15 m od linii rozgraniczenia z terenem 1WS z wyjątkiem:
 - a) magazynu sprzętu wodnego,
 - b) budynku dla usług gastronomii,
 - c) budynku sauny;
- 5) dopuszcza się utrzymanie budynków usytuowanych poza nieprzekraczalną linią zabudowy bez prawa rozbudowy poza nieprzekraczalną linią zabudowy, z wyjątkiem lokalizacji tarasów zadaszonych lub niezadaszonych w strefie 3 m od ściany budynku;

- 6) dopuszcza się lokalizację:
- a) pensjonatu albo hotelu,
 - b) maksymalnie jednego zespołu zabudowy letniskowej na każde 0,5 ha terenu,
 - c) budynków rekreacji indywidualnej,
- a) hali sportowej lub basenu,
- b) maksymalnie jednego magazynu sprzętu wodnego,
 - c) budynku sanitarnego w tym sauny;
- 7) dla nowej zabudowy - hotelu albo pensjonatu, usług gastronomicznych lub rozrywkowych:
- a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 12 m - maksymalnie 3 kondygnacje naziemne w tym trzecia kondygnacja w dachu lub jako taras,
 - b) ustala się geometrię dachów głównych: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni, lub jako taras widokowy;
- 8) dla nowej zabudowy - zabudowy letniskowej, lokalizowanej w ramach usług turystycznych:
- a) ustala się formę zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza albo szeregowa, przy czym długość jednego szeregu zabudowy nie może przekraczać 35 metrów,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budynków: 8 m,
 - c) ustala się geometrię dachów głównych: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10 do 50 stopni,
 - d) dopuszcza się różny kierunek kalenic dachów głównych w zespołach zabudowy letniskowej;"
- 9) dla nowej zabudowy - budynków sanitarnych:
- a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 7 m,
 - b) ustala się geometrię dachów głównych: dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10 do 45 stopni;
- 10) dla nowej zabudowy - magazynów sprzętu wodnego:
- a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 8 m – maksymalnie 2 kondygnacje naziemne,
 - b) ustala się geometrię dachów głównych: dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10 do 45 stopni lub w formie tarasu widokowego;
- 11) dla nowej zabudowy - budynku sportowego w tym basenu: ustala się maksymalną wysokość budynku: 9 m;
- 12) dla nowej zabudowy - budynków rekreacji indywidualnej ustala się:
- a) formę zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza,
 - b) w zakresie geometrii dachów głównych: dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 30 do 35 stopni, z kalenicą na wysokości nie większej niż 8,0 m;
- 13) ustala się dla nowej zabudowy pokrycie dachów: dachówka lub materiał dachówko-podobny, blacha, gont bitumiczny w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym albo brązowym lub konstrukcja przeszklona, ustalenie nie dotyczy dachów płaskich.

3. W zakresie komunikacji:

- 1) ustala się dojazd do działek z drogi 4KDD;
 - 2) ustala się obowiązek zapewnienia w liniach rozgraniczenia terenu minimum 10 miejsc postojowych, w tym 1 stanowiska przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 3) dopuszcza się zapewnienie pozostałych niezbędnych miejsc postojowych na terenie 1KS.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 0,05 ha.

§26. Dla terenu **18UT**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie terenu: usługi turystyczne;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) usług gastronomii,
- b) maksymalnie jednego magazynu sprzętu wodnego,
- c) jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie usługowej,
- d) pól kempingowych.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

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

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

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

5) dopuszcza się lokalizację:

- a) pensjonatu albo hotelu,
- b) wolnostojących budynków gastronomicznych lub rozrywkowych,
- c) budynku sanitarnego,
- d) maksymalnie jednego magazynu sprzętu wodnego;

6) dla nowej zabudowy pensjonatu albo hotelu, usług gastronomii lub rozrywki:

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

7) dla nowej zabudowy - magazynu sprzętu wodnego:

- a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 8 m,
- b) ustala się geometrię dachów głównych: dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10 do 45 stopni lub w formie tarasu widokowego.

3. W zakresie komunikacji:

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

2) ustala się obowiązek zapewnienia w liniach rozgraniczenia terenu minimum 6 miejsc postojowych, w tym 1 stanowiska przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

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

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

§27. Dla terenu **19UT**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie terenu: usługi turystyczne;

2) dopuszcza się na terenie lokalizację:

- a) usług sportu i rekreacji,
- b) jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie usługowej,
- c) pól kempingowych,

- d) budynków rekreacji indywidualnej;
- 3) (uchylony).
2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki;
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki;
 - 3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0,01 do 0,4;
 - 4) ustala się zakaz lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 15 m od linii rozgraniczenia z terenem 1WS z wyjątkiem:
 - a) magazynu sprzętu wodnego,
 - b) budynku dla usług gastronomii,
 - c) budynku sauny;
 - 5) dopuszcza się lokalizację:
 - a) pensjonatów albo hoteli,
 - b) maksymalnie jednego zespołu zabudowy letniskowej na każde 0,5 ha terenu,
 - c) budynków gastronomicznych lub rozrywkowych,
 - d) magazynów sprzętu wodnego,
 - e) maksymalnie dwóch hal sportowych w tym basenu,
 - f) budynków sanitarnych w tym sauny,
 - g) budynków technicznych niezbędnych do obsługi,
 - h) pola kempingowego,
 - i) pola biwakowego,
 - j) budynków rekreacji indywidualnej;
 - 6) dla nowej zabudowy - hotelu albo pensjonatu
 - a) ustala się formę zabudowy: wolnostojąca,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budynków: 12 m,
 - c) ustala się geometrię dachu głównego: dwuspadowy lub dwuspadowy wielopołaciowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni, lub jako taras widokowy;
 - 7) dla nowej zabudowy - letniskowej, lokalizowanej w ramach usług turystycznych:
 - a) ustala się formę zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza lub szeregową, przy czym długość jednego szeregu zabudowy nie może przekraczać 35 metrów,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budynków: 7 m,
 - c) ustala się geometrię dachów głównych: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10 do 50 stopni lub w formie tarasu widokowego,
 - d) dopuszcza się różny kierunek kalenic dachów głównych w zespołach zabudowy letniskowej;
 - 8) dla nowej zabudowy - budynków magazynów sprzętu wodnego oraz budynków gastronomicznych lub rozrywki:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynku: 8 m,
 - b) ustala się geometrię dachów głównych: dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10 do 45 stopni lub w formie tarasu widokowego;
 - 9) dla nowej zabudowy - budynków rekreacji indywidualnej:
 - a) ustala się formę zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza,
 - b) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 35 do 45 stopni, z kalenicą na wysokości nie większej niż 8,0 m;

10) dla nowej zabudowy - budynku sportowego w tym basenu oraz budynków technicznych: ustala się maksymalną wysokość budynku: 9 m;

11) dla nowej zabudowy - wolnostojących budynków sanitarnych i technicznych:

a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 7 m,

b) ustala się formę dachu głównego: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 10 do 45 stopni;

12) tereny pól biwakowych lub kempingowych należy izolować wizualnie pasem zieleni wysokiej i średniowysokiej;

13) ustala się dla nowej zabudowy pokrycie dachów: dachówka lub materiał dachówko-podobny, blacha, gont bitumiczny w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym, brązowym, albo grafitowym lub konstrukcja przeszklona, ustalenie nie dotyczy dachów płaskich.

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

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

§28. Dla terenu **1U/UT**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie terenu: usługi turystyczne, działalność rehabilitacyjna i edukacyjna;

2) dopuszcza się lokalizację usług turystycznych w formie zabudowy letniskowej;

3) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie usługowej.

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

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

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

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

a) ustala się formę zabudowy: wolnostojąca,

b) ustala się maksymalną wysokość budynku: 9 m,

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

d) ustala się pokrycie dachu głównego: dachówka w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym albo brązowym, lub konstrukcja przeszklona,

e) dopuszcza się dach w formie tarasu na całości lub części obiektu,

f) ustala się kierunek kalenicy dachu głównego oraz kierunek jednej z elewacji: równoległe do linii rozgraniczającej z terenem drogi 1KDZ;

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

a) dopuszcza się na terenie maksymalnie jeden zespół zabudowy letniskowej,

b) ustala się formę zabudowy: wolnostojąca,

c) (uchylony),

d) ustala się maksymalną wysokość budynków: 7 m,

e) ustala się geometrię dachów głównych: dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40 do 45 stopni,

f) ustala się pokrycie dachów: gontem bitumicznym lub materiałem dachówko

podobnym w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym albo brązowym,
g) ustala się kierunek kalenic dachów głównych: równoległy do linii rozgraniczenia z terenem drogi 2KDD lub 1KDD.

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

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

§29. Dla terenów **1US**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

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

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki;
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki;
 - 3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0 do 0,3;
 - 4) w zakresie istniejącej zabudowy: dopuszcza się nadbudowę, przebudowę lub rozbudowę istniejących budynków do parametrów ustalonych dla nowej zabudowy;
 - 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, w tym pomostów, stanic i slipów;
 - 6) dopuszcza się lokalizację budynków:
 - a) o funkcji usług gastronomii,
 - b) sanitarnych,
 - c) innych niezbędnych dla obsługi turystów;
 - 7) dla nowej zabudowy usługowej - gastronomicznej i innej dla obsługi turystów:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynków lub budowli: 8 m,
 - b) ustala się geometrię dachu i pokrycie dachu - dowolne;
 - 8) dla nowej zabudowy sanitarnej:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 4 m,
 - b) ustala się geometrię dachu - dach płaski.
3. W zakresie komunikacji, ustala się dojazd z drogi publicznej 4KDD.

§30. Dla terenu **1UK/KS**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

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

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działki;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20% powierzchni działki;
- 3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0 do 1,6;
- 4) ustala się maksymalną wysokość budynku lub budowli - amfiteatru: 12 m;
- 5) dla nowej zabudowy usługowej handlu lub usługi gastronomicznej:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynku usługowego: 9 m,
 - b) ustala się geometrię dachu głównego: płaski, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 35 stopni,
 - c) ustala się pokrycie dachu budynku: dachówka lub materiał dachówko-podobny, lub

inny materiał niepalny, w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym, brązowym lub zielonym.

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

§31. Dla terenów **1KS**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

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

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działki;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20% powierzchni działki;
- 3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy wliczając budowlę parkingu w odniesieniu do powierzchni działki: od 0 do 1,6;
- 4) dopuszcza się lokalizację parkingu dwupoziomowego, z budynkiem usługowym wolnostojącym lub wbudowanym w kondygnację parkingu;
- 5) dopuszcza się na terenie lokalizację małej architektury;
- 6) dla wolnostojącego budynku usługowego:

- a) ustala się maksymalną wysokość budynku usługowego: 7 m,
- b) ustala się geometrię dachu głównego: płaski, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 35 stopni,
- c) ustala się pokrycie dachu budynku: dachówka lub materiał dachówko-podobny, lub inny materiał niepalny, w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym, brązowym lub zielonym.

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

§32. Dla terenów: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL i 6ZL** ustala się przeznaczenie terenu: lasy.

§33. Dla terenów **1EL, 2EL, 3EL**:

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

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 0% powierzchni działki;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 95% powierzchni działki;
- 3) ustala się utrzymanie istniejącej infrastruktury z dopuszczeniem jej przebudowy;
- 4) dopuszcza się w liniach rozgraniczenia terenu lokalizację elementów infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej związanej lub nie kolidującej z przeznaczeniem terenu.

3. W zakresie komunikacji:

- 1) ustala się dojazd do terenów: 1EL i 2EL z drogi 2KDL;
- 2) ustala się dojazd do terenów: 3EL z drogi 7KDD.

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

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

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

3. W zakresie komunikacji:

- 1) ustala się dojazd do działki na terenie 1E z drogi 3KDD przez teren 8UT;
- 2) ustala się dojazd do działki na terenie 2E z drogi 5KDD przez teren 9UT;
- 3) ustala się dojazd do działki na terenie 3E z drogi 4KDD;
- 4) ustala się dojazd do działki na terenie 4E z drogi 2KDL;
- 5) ustala się dojazd do działki na terenie 5E z drogi 6KDD.

§35. Dla terenu **1W**:

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

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki;
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki;
 - 3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0 do 0,3;
 - 4) ustala się dla nowej zabudowy:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy: 6 m,
 - b) geometrię dachu głównego: jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15 do 35 stopni,
 - c) pokrycie dachu budynku: materiał dachówko-podobny, w tym gont bitumiczny, w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym lub brązowym;
 - 5) teren w całości objęty strefą ochrony bezpośredniej ujęcia w którym:
 - a) ustala się nakaz odprowadzania wód opadowych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody,
 - b) ustala się nakaz zagospodarowania terenu niezabudowanego zielenią,
 - c) ustala się odprowadzania ścieków z terenu do kanalizacji gminnej,
 - d) ustala się zakaz gromadzenia i odprowadzania ścieków na teren własny;
 - 6) zakaz lokalizacji w liniach rozgraniczenia terenu elementów infrastruktury technicznej nie związanych z przeznaczeniem terenu;
3. Ustala się dojazd do terenu z drogi 1KDD.

§36. Dla terenów **1K** i **2K**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna – kanalizacja (przepompownie ścieków).

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

3. W zakresie komunikacji:

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

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

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu dla komunikacji pieszej na terenach: 1KX, 2KX, 3KX, 5KX, 6KX, 7KX, 8KX, 10KX;
- 2) ustala się przeznaczenie terenu dla komunikacji pieszej lub pieszo-rowerowej na terenach: 4KX, 9KX;
- 3) dopuszcza się na terenie 9KX i 4KX:
 - a) lokalizację plaż i miejsc rekreacji;
 - b) lokalizację urządzeń wodnych, w tym pomostów, stanic, przystani i slipów,
 - c) lokalizację schodów;
- 4) dopuszcza się lokalizację drewnianej zabudowy na palach na terenie 9KX.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się na terenie 4KX:
 - a) lokalizację elementów małej architektury, placów zabaw, wiat, pod warunkiem zapewnienia przejścia wzdłuż brzegu jeziora,
 - b) lokalizację pomostu łączącego teren 1WS z terenem 8UT, pod warunkiem zapewnienia przejścia-przejazdu dla ruchu pieszego- rowerowego wzdłuż brzegu jeziora na szerokości minimum 1,5 m;
 - 2) (uchylony);
 - 3) na terenie 9KX ustala się zasady lokalizacji zabudowy na palach:
 - a) powierzchnia całkowita domków w obszarze terenu nie może przekroczyć 15 % powierzchni terenu, przy czym powierzchnia pojedynczego domku nie powinna przekraczać 20 m²,
 - b) wysokość liczona od podłogi do najwyższej krawędzi pokrycia dachowego nie może przekroczyć 4 m,
 - c) geometria dachów: dachy dwuspadowe - o kącie nachylenia połaci do 35 stopni,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna na powierzchni nie mniejszej niż 80 % terenu (domki na palach nie pomniejszają powierzchni biologicznie czynnej).
3. W zakresie komunikacji: ustala się dojazd do 9KX - z drogi 4KDD.

§38. Dla terenu **1KDZ:**

1. Ustala się przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy zbiorczej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

§39. Dla terenu **1KDL i 2KDL:**

1. Ustala się przeznaczenie terenu - drogi publiczne klasy lokalnej.

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

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

1. Ustala się przeznaczenie terenu – drogi publiczne klasy dojazdowej.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczenia - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
3. Na terenie 4KDD: dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, w tym pomostów, stanic i slipów.
4. Na terenie 4KDD zapewnić dostęp z drogi 4KDD do terenu 1WS - punktu poboru wody do celów przeciwpożarowych.
5. Na terenie 3KDD zachować i chronić istniejącą bramę zamkową - obiekt stanowi element założenia pałacowego wpisanego do rejestru zabytków - Nr 3127 Pałac – Nowy Zamek.

§41. Dla terenu **1WS**:

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

Rozdział III

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

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

1. Ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki;
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki;
 - 3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0,05 do 0,6;
 - 4) w zakresie nowej zabudowy mieszkalnej:
 - a) ustala się formę zabudowy: wolnostojąca,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budynków: 10 m,
 - c) ustala się geometrię dachów głównych: dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni,
 - d) ustala się kierunek kalenic dachów głównych: równoległy do linii rozgraniczenia z terenem drogi powiatowej;
 - e) (uchylony);
 - 5) w zakresie nowej zabudowy gospodarczej lub garażowej:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 7 m,
 - b) ustala się formę dachu głównego:
 - jednospadowe dla budynków lokalizowanych przy granicy działki o kącie nachylenia połaci dachowej od 25 do 45 stopni,
 - dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 45 stopni,
 - c) ustala się kierunek kalenic dachów głównych: równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczenia z terenem drogi powiatowej lub granicy przy której jest lokalizowany;
 - d) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z działką budowlaną;
 - 6) ustala się pokrycie dachów: dachówka lub materiał dachówko-podobny w jednolitym kolorze brązu.

3. Ustala się dojazd do działek z drogi powiatowej.

4. **Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) ustala się minimalną powierzchnię wydzielanych działek budowlanych: 0,14 ha;
 - 2) linie podziału na działki należy prowadzić prostopadle do linii rozgraniczenia z drogą powiatową;
 - 3) należy zapewnić minimalną szerokość działki - 24 m.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 0,14 ha.

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

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

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

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 60% powierzchni działki;
- 3) **ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0,05 do 0,6;**
- 4) ze względów przeciwpożarowych zapewnić niezbędny dostęp z drogi 1KDD do terenu 1WS punktu poboru wody;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 15 m od linii rozgraniczenia z terenem 1WS z wyjątkiem:
 - a) magazynu sprzętu wodnego,
 - b) budynku dla usług gastronomii,
 - c) budynku sauny;
- 6) dopuszcza się lokalizację:
 - a) pensjonatu lub zespołu pensjonatów albo hotelu lub zespołu hoteli,
 - b) **maksymalnie jednego zespołu zabudowy letniskowej na każde 0,5 ha terenu,**
 - c) wolnostojących budynków gastronomicznych lub rozrywkowych,
 - d) magazynów sprzętu wodnego,
 - e) hal sportowych w tym basenu,
 - f) budynków sanitarnych w tym sauny,
 - g) budynków technicznych;
 - h) pola kempingowego,
 - i) pola biwakowego,
- 7) dla nowej zabudowy - hotelu albo pensjonatu:
 - a) ustala się formę zabudowy: wolnostojąca,
 - b) **ustala się maksymalną wysokość budynków: 12 m,**
 - c) **ustala się geometrię dachu głównego: jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 10 do 45 stopni;**
- 8) dla nowej zabudowy - wolnostojących budynków gastronomicznych lub rozrywkowych:
 - a) **ustala się maksymalną wysokość budynków: 9 m,**
 - b) **ustala się geometrię dachu głównego: jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 10 do 45 stopni;**

9) dla nowej zabudowy - zabudowy letniskowej:

- a) dopuszcza się formę zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza albo szeregowa, przy czym długość jednego szeregu zabudowy nie może przekraczać 35 metrów,
- b) ustala się maksymalną wysokość budynków: 7 m,
- c) ustala się geometrię dachów głównych: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10 do 45 stopni,
- d) dopuszcza się różny kierunek kalenic dachów głównych w zespołach zabudowy letniskowej;

10) dla nowej zabudowy - wolnostojących magazynów sprzętu wodnego:

- a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 8 m,
- b) ustala się geometrię dachów głównych: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10 do 45 stopni, lub w formie tarasu widokowego;

11) dla nowej zabudowy - wolnostojących budynków sanitarnych i technicznych:

- a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 7 m,
- b) ustala się geometrię dachów głównych: dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10 do 45 stopni;

12) dla nowej zabudowy - budynku sportowego w tym basenu: ustala się maksymalną wysokość budynku: 9 m;

13) tereny pól biwakowych lub kampingowych należy: izolować wizualnie pasem zieleni wysokiej i średniowysokiej;

14) ustala się dla nowej zabudowy pokrycie dachów: dachówka lub materiał dachówko-podobny, blacha, gont bitumiczny w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym, brązowym, albo grafitowym lub konstrukcja przeszklona, ustalenie nie dotyczy dachów płaskich.

3. Ustala się dojazd do działek z drogi publicznej 1KDD.

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

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

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie terenu: usługi turystyczne;

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

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

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

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

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

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

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

5) dopuszcza się lokalizację:

- a) pensjonatów albo hoteli,

- b) maksymalnie jednego zespołu zabudowy letniskowej na każde 0,5 ha terenu,
 - c) magazynu sprzętu wodnego,
 - d) budynku sanitarnego lub sauny;
- 6) dla nowej zabudowy - hotelu albo pensjonatu:
- a) ustala się formę zabudowy: wolnostojąca,
 - b) ustala się wysokość zabudowy: 12 m,
 - c) ustala się geometrię dachu głównego: dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni;
- 7) dla nowej zabudowy - letniskowej, lokalizowanej w ramach usług turystycznych:
- a) dopuszcza się formę zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza albo szeregowa, przy czym długość jednego szeregu zabudowy nie może przekraczać 35 metrów,
 - b) ustala się wysokość zabudowy: 7 m,
 - c) ustala się geometrię dachów głównych: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni,
 - d) ustala się kierunek kalenic dachów głównych: równoległy do linii brzegowej;
- 8) dla nowej zabudowy - dla budynków magazynów sprzętu wodnego:
- a) ustala się maksymalną wysokość budynku: 8 m,
 - b) ustala się geometrię dachów głównych: dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10 do 45 stopni lub w formie tarasu widokowego;
- 9) dla nowej zabudowy - wolnostojących budynków sanitarnych lub sauny:
- a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 7 m,
 - b) ustala się geometrię dachów głównych: dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10 do 45 stopni;
- 10) dla nowej zabudowy - wolnostojących budynków gastronomicznych, rozrywkowych:
- a) ustala się maksymalną wysokość budynków: 12 m,
 - b) ustala się geometrię dachów głównych: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 5 do 45 stopni z dopuszczeniem dachu płaskiego lub konstrukcji przeszklonych;
- 11) ustala się dla nowej zabudowy pokrycie dachów: dachówka lub materiał dachówko-podobny, blacha, gont bitumiczny w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym, brązowym, albo grafitowym lub konstrukcja przeszklona, ustalenie nie dotyczy dachów płaskich.
- 3. Ustala się dojazd do działek z drogi powiatowej lub drogi 1KDD.
 - 4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 0,5 ha.

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

- 1. Ustala się przeznaczenie terenu: usługi turystyczne w formie schroniska.
- 2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki;
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki;
 - 3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0,2 do 0,9;
 - 4) ustala się zakaz budowy ogrodzeń, budynków i utwardzeń w strefie 20 m od granicy z terenem 2WS, z wyłączeniem dojeżdż i zejść do terenu 2WS w formie drewnianych pomostów;
 - 5) dopuszcza się lokalizację budynku w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej jeziora – schroniska;

6) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych, magazynów sprzętu turystycznego;

7) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, w tym pomostów, stanic, przystani i slipów;

8) dla nowej zabudowy - budynku schroniska:

- a) ustala się wysokość zabudowy: od 8 m do 12 m,
- b) ustala się geometrię dachu głównego: dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 do 50 stopni,
- c) ustala się pokrycie dachów budynków: dachówka lub materiał dachówko-podobny, w tym gont bitumiczny w jednolitym stonowanym kolorze czerwonym albo brązowym lub gont drewniany lub konstrukcje przeszklone,
- d) ustala się kierunek kalenicy dachu głównego: równoległy do granicy z drogą powiatową,
- e) ustala się gabaryty budynku: wysokość budynku nie może być wyższa niż połowa długości elewacji od strony drogi powiatowej.

3. W zakresie komunikacji:

1) ustala się dojazd do działki z drogi powiatowej;

2) ustala się obowiązek zapewnienia minimum 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych w tym 1 miejsca dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

§46. Dla terenów **1KS**:

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

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 0% powierzchni działki;

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

3) dopuszcza się na terenie lokalizację małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

§47. Dla terenu **1E, 2E**:

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

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 90% powierzchni działki;

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

3) ustala się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: od 0 do 0,9;

4) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy lub w odległości 1,5 od granicy działki;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 6 m.

3. Ustala się dojazd:

1) do terenu 1E z drogi 1KDD przez teren 1KS;

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

§48. Dla terenu oznaczonego symbolem: **1ZL, 2ZL i 3ZL** ustala się przeznaczenie terenu: lasy.

§49. Dla terenu **1WS**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe.
2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację urządzeń wodnych, w tym pomostów, przystani, stanic i slipów;
- 2) lokalizację małej architektury.

§50. Dla terenu 2WS ustala się przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe.

§51. Dla terenu **1KDZ**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

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

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

§52. Dla terenu **1KDD**:

1. Ustala się przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczenia - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

Rozdział IV

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

§53. Dla terenu **1K**:

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

2. Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

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

Rozdział V

Ustalenia końcowe

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

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

§55. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lubniewic.

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

Załącznik Nr 1A
do uchwały Nr/2015
Rady Miejskiej w Lubniewicach
z dnia 26 listopada 2015 r.

Rysunek planu w skali 1:2000

Załącznik Nr 1B
do uchwały Nr/2015
Rady Miejskiej w Lubniewicach
z dnia 26 listopada 2015 r.

Rysunek planu w skali 1:1000

Załącznik Nr 1C
do uchwały Nr/2015
Rady Miejskiej w Lubniewicach
z dnia 26 listopada 2015 r.

Rysunek planu w skali 1:1000

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr/2015
Rady Miejskiej w Lubniewicach
z dnia 26 listopada 2015 r.

ROZTRZYGNIECIE

**o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.), Rada Miejska w Lubniewicach rozstrzyga co następuje:

§ 1. Przyjęcie niniejszego miejscowego planu jest niezbędne dla uporządkowania sytuacji formalno-prawnych, w tym wyłączeń gruntów leśnych z gospodarki leśnej, w szczególności tam gdzie już faktycznie nastąpiły.

§2. Koszty realizacji planu muszą być równoważone ze środkami dostępnymi w budżecie gminy, wobec tego będą realizowane sukcesywnie:

- 1) w pierwszej kolejności będą to niezbędne wydatki - zobowiązania z tytułu faktycznego wyłączenia i użytkowania gruntów (koszty nabycia lub dzierżawy terenów zajętych pod infrastrukturę istniejącą – przepompownie ścieków, istniejące drogi do ośrodków

- turystycznych) – **są to koszty, które nieuchronnie gmina poniesie w wyniku realizacji niniejszego planu,**
- 2) w drugiej kolejności - wydatki wynikające z konieczności realizacji inwestycji stanowiących cel publiczny niezbędnych do należytego funkcjonowania Lubniewic jako ośrodka turystycznego - gmina zabezpieczy środki na poszerzenia i modernizacje dróg do istniejących ośrodków i związaną z nimi infrastrukturą techniczną – **są to koszty które gmina może ponieść w wyniku realizacji niniejszego planu, ale które mogą być rozłożone w czasie,**
 - 3) w trzeciej kolejności - wydatki wynikające z potrzeb – poprawienie infrastruktury turystycznej w tym urządzeń wodnych i infrastruktury drogowej (pomosty, przejścia mała architektura, parkingi, amfiteatr, obiekty aranżacji zajęć grupowych) – **są to koszty, które gmina powinna ponieść w celu zwiększenia atrakcyjności turystycznej miejscowości i zwiększenia konkurencyjności w stosunku do innych miejscowości, ale których ponieść nie musi, lub koszty te mogą być rozłożone w czasie,**
 - 4) w czwartej kolejności (w zależności od potrzeb) wydatki – zobowiązania z tytułu nowych terenów wyznaczonych na funkcje turystyczne, nie funkcjonujących obecnie – wydatki uzależnione od ofert i ruchu turystycznego, dostępności do istniejącej infrastruktury – **są to koszty, które gmina może ponieść, ale które uzależnione będą od zasobu budżetu oraz ruchu inwestycyjnego w gminie,**
 - 5) w piątej kolejności – nabycie i dzierżawa gruntów stanowiących dojazdy do ośrodków odizolowanych - uzależnione poziomem ruchu inwestycyjnego w danych ośrodkach oraz infrastruktura techniczna i drogowa do terenów mieszkaniowych – **są to koszty, które gmina poniesie w przypadku zaistnienia ruchu inwestycyjnego na tyle silnego, że wydatki będą zasadne.**

§3. Inwestycje na terenie leśnym wymagają koordynacji z Planem urządzenia lasu. - zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem (...). Miejscowy plan nie określa obowiązku realizacji danego zamierzenia w określonym czasie, jednakże w przypadku nie zagospodarowania terenu leśnego w terminie dojrzałości rębnej lasu (w przypadku gdy zarządca terenu leśnego dokona nowych nasadzeń) – zmienić się mogą znacząco koszty zagospodarowania, m.in. z powodu przedwczesnego wyrębu lasu.

§4. Wszystkie inwestycje, a w szczególności inwestycje określone w §1 pkt 3, 4 i 5, mogą być ponoszone w oparciu o środki własne, fundusze unijne, innych środków wsparcia - z funduszy województwa, funduszy krajowych, jak i innych funduszy, w tym funduszy prywatnych oraz w oparciu o partnerstwo publiczno-prywatne.

Zmiana planu nie spowoduje obciążeń budżetu gminy inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy innymi niż wynikało z ustaleń planu przyjętego w roku 2015

ROZTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice dla terenów położonych w rejonie Jeziora Lubiąż

Brak uwag do niniejszego planu, które zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647) Rada Miejska w Lubniewicach ma obowiązek rozpatrzenia.

W okresie złożono / nie złożono uwagi do zmiany planu, które zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Lubniewicach ma obowiązek rozpatrzenia.

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY

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

W celu zapewnienia realizacji polityki przestrzennej wytyczonej w Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Lubniewice Rada Miejska w Lubniewicach podjęła uchwałę Nr VIII/53/2007 z dnia 26 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice w obrębie Lubniewice.

Uchwała ta zawierała wiele terenów o bardzo odmiennych uwarunkowaniach, co wymagało innego podejścia lub uzyskania odmiennych dokumentów:

- teren w rejonie Świerczowa wymagał (zgodnie z ówczesnie obowiązującym prawem) zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- teren w rejonie Lubiąża wymagał zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
- teren obejmujący cmentarz przy ul. Świerczewskiego, z uwagi na sprzeciw właściciela sąsiedniego terenu był z założenia trudną sprawą.

Ponadto złożony został wniosek przez Nadleśnictwo Lubniewice o powiększeniu terenu objętego miejscowym planem, który uznano, że jest zasadny ze względu na możliwość realizacji na gruntach leśnych infrastruktury technicznej, m.in. dojazdów do ośrodków wypoczynkowych i infrastruktury komunalnej, które również wymagały zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Wobec powyższego Rada Miejska zdecydowała o rozdzieleniu powyższych obszarów i powiększeniu jednocześnie zakresu objętego planem w rejonie Lubiąża. Uchylając uchwałę Nr VIII/53/2007 z dnia 26 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice w obrębie Lubniewice, Rada Miejska podjęła uchwałę Nr IX/62/2007 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 14 listopada 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice dla terenów położonych w rejonie Jeziora Lubiąż, która stanowiła podstawę niniejszego planu.

W trakcie prac planistycznych i badania sytuacji formalno-prawnej ustalono, że przepisy stanowiące Obszar Chronionego Krajobrazu (rozporządzenie Nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego Nr 9 poz. 172) uniemożliwiają zagospodarowanie znaczącej powierzchni planu - strefy 100 m od brzegu jeziora Lubiąż. Brak możliwości ustanowienia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach planu w sposób należyty, potwierdzony został odmową uzgodnienia projektu planu przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Wobec powyższego sprawą kluczową było sporządzenie stosownej dokumentacji i uzasadnienia dla zmiany wyżej wymienionego rozporządzenia w celu zniesienia ww. strefy.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska zmienił rozporządzenie w zakresie niektórych

działek, co było niewystarczającym efektem w stosunku do potrzeb gminy. W tej sytuacji po zmianie kompetencji organów w zakresie obszarów chronionego krajobrazu, gmina wystąpiła z kolejną prośbą, tym razem wyłączenia całej gminy z obowiązywania ograniczenia lokalizacji zabudowy w strefie 100 m.

Dnia 25 października 2010 r. Sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą Nr LVII/579/2010 przychylił się do wniosku Gminy Lubniewice i zmienił rozporządzenie - znosząc strefę ograniczenia lokalizacji obiektów budowlanych w strefie 100 m od brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, na całym obszarze gminy Lubniewice.

Zamiar zagospodarowania terenów zajętych pod ośrodki generował wiele kontrowersji wśród zarządców naniesień (obiektów zlokalizowanych w ośrodkach), którzy nie zgadzali się na zajęcie terenu pod cele rozwoju turystycznego przewidywane przez gminę, chcieli w dalszym ciągu prowadzić działalność turystyczną lub użytkować tereny, którymi do tej pory gospodarowali na zasadzie dzierżawy. Z planowanym stanem nie mógł się pogodzić również zarządca terenu Nadleśnictwo Lubniewice, z którym gmina w tym względzie prowadziła negocjacje.

Zmiana osoby na stanowisku Burmistrza Gminy Lubniewice przyniosła zmiany w prowadzonej polityce. Wnioski, które wcześniej zostały odrzucone zostały przyjęte. Na taki stan rzeczy miał wpływ stan gospodarczy i możliwości budżetowe gminy w zakresie realizacji celów publicznych, a zasadzie ich brak.

Wobec powyższego skorygowano projekt planu i prognozy skutków finansowych oraz Prognozę przyrodniczą, a także dokumentację dotyczącą wniosku do Ministra Środowiska dotyczącą zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego równoważył interesy użytkowników terenów objętych planem, był 3 razy wykładany do publicznego wglądu. Uwagi i wnioski składane do projektów planów były uwzględniane. Nie ma więc uwag, które Rada ma obowiązek rozpatrzenia zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obszary objęte planem położone są w powiecie sulęcińskim, w Gminie Lubniewice, w rejonie Jeziora Lubiąż:

- obszar nr 1 – w obrębie Lubniewice i Rogi – północna strona brzegu Jeziora Lubiąż o powierzchni 117 ha;
- obszar nr 2 – w obrębie Lubniewice – południowa strona jeziora Lubiąż o powierzchni 33 ha;
- obszar nr 3 – w obrębie Jarnatów – na południowy-zachód od jeziora Lubiąż – o powierzchni 34 m².

W granicach planu znajdują się wpisane do rejestru zabytków obiekty (Pałac – Stary Zamek i Pałac – Nowy Zamek - zamków rodziny v. Waldowów) oraz obszary (Park krajobrazowy w zespole pałacowym). Znajdują się też obiekty i obszary ujęte w Gminnej ewidencji zabytków.

W całości tereny te objęte są Obszarem Chronionego Krajobrazu „9-Pojezierze Lubniewicko - Sulęcińskie”, który został powołany ze względu na szczególne walory przyrodnicze oraz walory estetyczne krajobrazu. Na obszarze nr1 wskazanym na załączniku nr 1A – występuje sosna – pomnik przyrody.

W obszarze planu dominują grunty leśne. Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych o powierzchni 17,0341 ha na cele nieleśne wymagała uzyskania zgody Ministra Środowiska, którą uzyskano dnia 24 lutego 2015 r.

Na część gruntów leśnych uzyskano zgody w zakresie uprzednio obowiązujących planów: zgoda Ministra Ochrony Środowiska i Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 02.06.1995 r. znak: ZS-B-2120/87/95 oraz zgoda z dnia 04.08.2004 r. znak: ZS-S-2120/1587/2005.

W obszarze objętym planem nie występują udokumentowane surowce geologiczne, w tym Główne Zbiorniki Wód Podziemnych -GZWP. Nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią lub podtopieniami. Obszar określony w załączniku nr 1A w części jest predysponowany do ruchów masowych ziemi, co miejscowo utrudni zabudowę terenu, nie są to tereny zarejestrowane jako zagrożone ruchami masowymi.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wydzielono tereny o funkcji:

- mieszkaniowej jednorodzinnej,
- usługowo-mieszkalne,
- usług turystycznych,
- infrastruktury technicznej – przepompownia ścieków, stacji transformatorowej, parkingi,
- dróg pieszych,
- dróg publicznych.

W ramach prognozy oddziaływania na środowisko oraz postępowania toczącego się na podstawie 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 2008 r. Nr 199, poz. 1227 ze zm.), dokonano oceny spodziewanego wpływu ustaleń planu na środowisko. Stwierdzono że środowisko utrzymuje się w poprawnym stanie i nie podlega aktualnie niekorzystnym przekształceniom o charakterze znaczącym, a wpływ uchwalenia miejscowego planu na środowisko oceniono, jako lokalny, istotny, ale odwracalny w zakresie skutków środowiskowych. Zagospodarowanie terenu objętego planem nie spowoduje transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Przyjęcie dokumentu umożliwi na istnienie i rozwój istniejącym usługom turystycznym i stworzenie rezerwy na dalszy ich rozwój.

W celu zapewnienia udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania planu, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) oraz ustawą 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. Nr 199, poz. 1227 ze zm.), Burmistrz Lubniewic kolejno dopełnił czynności określone w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w szczególności:

- dnia 18.12.2007 r. ogłosił w prasie, a 13.12.2007 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Lubniewicach o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyznaczając czas na składanie wniosków do dnia 20.01.2008 r. – procedura została przerwana – podjęto nową uchwałę o przystąpieniu Nr IX/62/2007 r., zmienioną uchwałą nr XVII/148/2008 z dnia 30 grudnia

2008 r. (w celu sprostowania nazw obrębów), a następnie uchwałą Nr XXXIII/242/2013 z dnia 16 sierpnia 2013 r. (w celu umożliwienia przedstawienia w planie obszaru nr1 w skali 1:2000),

- dnia 15.01.2009 r. ogłosił w prasie, na tablicy ogłoszeń oraz w BIP Urzędu Miejskiego w Lubniewicach o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyznaczając czas na składanie wniosków do dnia 12.02.2009 r. W terminie tym wpłynęło 7 wniosków, które zostały rozpatrzone,
- dnia 12.09.2009 r. ogłosił w prasie, 08.09.2009 na tablicy ogłoszeń, a 14.09.2009 r. BIP urzędu o przystąpieniu do strategicznej oceny wpływu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko. W wyznaczonym terminie do 9.10.2009 r. nie wpłynęły żadne wnioski;
- zawiadomił, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- uzgodnił zakres „Prognozy wpływu na środowisko” z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym;
- uzyskał opinie o projekcie planu i prognozie wpływu ustaleń planu na środowisko od wymaganych organów i instytucji w tym Komisji urbanistyczno-architektonicznej, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- uzgodnił projekt planu z właściwymi organami wskazanymi ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- ogłosił dnia 8.07.2013 r. w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, oraz w BIP, o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą wpływu na środowisko. W celu zapewnienia konsultacji społecznych w okresie od dnia 17.07.2013 r. do dnia 07.08.2013 r. projekt planu wraz z prognozą wpływu na środowisko udostępniono w Urzędzie Miejskim i w BIP Urzędu. W trakcie wyłożenia dnia 07.08.2013 r. odbyła się dyskusja publiczna na której złożono wniosek o korektę planu w zakresie miejsc parkingowych; w okresie wskazanym w ogłoszeniu na składanie uwag, tj. do dnia 22.08.2013 r. nie złożono uwag do projektu planu – projekt planu skorygowano;
- ponownie ogłosił dnia 20.03.2015 r. w prasie a 27.03.2015 na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz w BIP, o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą wpływu na środowisko. W celu zapewnienia konsultacji społecznych w okresie od dnia 03.04.2015 r. do dnia 24.04.2015 r. (w prasy: od 27.03.2015 do 20.04.2015 r) projekt planu wraz z prognozą wpływu na środowisko udostępniono w Urzędzie Miejskim i w BIP Urzędu.
- w trakcie wyłożenia projektu planu dnia 17.04.2015 r. odbyła się dyskusja publiczna;
- w okresie wskazanym na składanie uwag, tj. do dnia 05.05.2015 r. wpłynęła uwaga która została rozpatrzona i w całości uwzględniona w projekcie planu;

- po raz kolejny ogłosił dnia 21.08.2015 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, w BIP, oraz w prasie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą wpływu na środowisko. W celu zapewnienia konsultacji społecznych w okresie od dnia 01.09.2015 r. do dnia 22.09.2015 r. projekt planu wraz z prognozą wpływu na środowisko udostępniono w Urzędzie Miejskim i w BIP Urzędu.
- w trakcie wyłożenia projektu planu dnia 15.09.2015 r. odbyła się dyskusja publiczna;
- w okresie wskazanym na składanie uwag, tj. do dnia 06.10.2015 r. nie złożono żadnej uwagi do projektu planu;
- Burmistrz przedłożył projekt planu wraz z załącznikami pod rozważę Rady Miejskiej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice”.

Biorąc powyższe pod uwagę przyjęto projekt planu uchwałą nr XI/79/2015 z dnia 26 listopada 2015 r.

Dnia 15 grudnia 2016 r. na wniosek oraz z inicjatywy Burmistrza Lubniewic Rada Miejska w Lubniewicach podjęła uchwałą nr XXII/172/2016 z w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice dla terenów położonych w rejonie Jeziora Lubiąż.

Podjęcie zmiany planu podyktowane było potrzebą - dostosowania jego ustaleń do potrzeb właścicieli gruntów i ich użytkowników - wprowadzenia dodatkowych atrakcji i ofert w działalności przedsiębiorców. Po analizie zakresu zmian i możliwości ich wprowadzenia stwierdzono, że nie będą miały negatywnego wpływu na ukształtowanie przestrzeni, oraz że są możliwe do wprowadzenia poprzez zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (bez konieczności uchwalania odrębnego planu miejscowego).

Okoliczności i konkretne potrzeby przedsiębiorców nie dało się przewidzieć przed przyjęciem wyżej wymienionego planu – zaistniały lub zostały sformułowane po przyjęciu przedmiotowego planu. Gmina wspiera przedsięwzięcia służące rozwojowi turystyki w gminie, ponieważ jest to jedno z głównych źródeł dochodu jej mieszkańców oraz źródło dochodu gminy. Uznano, że korekta ustaleń planu leży więc w szeroko rozumianym interesie publicznym. umożliwi realizację ciekawych, potrzebnych lub innowacyjnych przedsięwzięć turystycznych.

Sporządzono więc analizę zasadności przystąpienia do przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego, w której ustalono, że:

- zmiana nie naruszy ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice przyjętego przez Radę Miasta i Gminy Lubniewice uchwałą Nr XVI/125/2000 dnia 28.06.2000 r. i zmienionego uchwałą Rady Miejskiej w Lubniewicach nr XXVI/192/2013 z dnia 28 lutego 2013 r.
- sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie wymagać uzyskania nowych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Obszary objęte planem nie zawierają gruntów

rolnych chronionych, natomiast zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na inne cele dla terenów, na których planuje się funkcje nierolnicze i nieleśne zostały uzyskane w roku 1995, 2005 oraz w ramach procedury planistycznej uchwalania planu w roku 2015. Nie przewiduje się też zmiany przeznaczenia nowych gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

- w wyniku zmiany planu nie przewiduje się nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, których realizacja i finansowe wymagałoby zaangażowania dodatkowych środków własnych gminy.

Przyjęcie zmiany planu nie będzie też w sprzeczności z treścią Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice, przyjętego przez Radę Miejską w Lubniewicach, w trakcie procedury zmiany planu, uchwałą Nr XL/251/2022, dnia 21 listopada 2022 r.

Z dokumentu, o którym mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice oraz obowiązujących planów miejscowych, przyjętej uchwałą nr XXVII/223/2010 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 24 lutego 2010 r., nie wynikają bezpośrednie rekomendacje dla podjęcia działań planistycznych na tym terenie, ale dokument ten też nie podważa zasadności uchwalenia zmiany planu w rejonie jez. Lubiąż.

Realizacja zmiany miejscowego planu pozwoli na rozwój nowych form turystyki, umożliwi przedsiębiorcom na skorzystanie z ulg lub innych niż własne źródeł finansowania przedsięwzięć. Zmiana planu byłaby wsparciem dla przedsięwzięć turystycznych, a tym samym jest w zgodzie z polityką Gminy wsparciem rozwoju podstawowej gałęzi gospodarki gminy – turystyki.

Zapewniono jawność i przejrzystość procedury planistycznej oraz udział społeczeństwa w procedurze planistycznej, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zmianę planu sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 27 tej ustawy, Burmistrz Lubniewic:

- dnia r. ogłosił w prasie, a r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Lubniewicach o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyznaczając czas na składanie wniosków do dnia r. ,
- W terminie tym wpłynęło wniosków, które zostały rozpatrzone,
- zawiadomił, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- uzgodnił zakres „Prognozy wpływu na środowisko” z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym;

(procedura w trakcie trwania)

- uzyskał opinie o projekcie planu i prognozie wpływu ustaleń planu na środowisko od wymaganych organów i instytucji w tym Komisji urbanistyczno-architektonicznej, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- uzgodnił projekt planu z właściwymi organami wskazanymi ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- ogłosił dnia r. w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, oraz w BIP, o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą wpływu na środowisko. W celu zapewnienia konsultacji społecznych w okresie od dnia r. do dnia r. projekt zmiany planu wraz z prognozą wpływu na środowisko udostępniono w Urzędzie Miejskim i w BIP Urzędu. W trakcie wyłożenia dnia r. odbyła się dyskusja publiczna
- w okresie wskazanym w ogłoszeniu na składanie uwag, tj. do dnia r. złożono/ nie złożono, uwag do projektu planu;
- Burmistrz przedłożył projekt zmiany planu pod rozagę Rady Miejskiej w Lubniewicach.

Zarówno obowiązujący miejscowy plan jak i jego zmiana w następujący sposób realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - uwzględniono biorąc pod uwagę przede wszystkim historyczne uwarunkowania oraz walory krajobrazu. W celu zachowania ładu przestrzennego ustalono linie zabudowy, szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy. W projekcie planu uwzględniono kompozycję przestrzeni kierunku i krawędzie zabudowy oraz jej geometrię. Parametry planowanej zabudowy, ustalono tak, żeby nie stanowiła konkurencji dla zabudowy historycznej, a raczej jej tło. Celem planu było też zahamowanie dewastacji krajobrazu, zachowanie bogactwa krajobrazu kulturowego – kompozycji elementów wody, zieleni leśnej i historycznej zabudowy;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - uwzględniono ustalając zasady gospodarowania wodami opadowymi i ściekami. Gospodarka wodno-ściekowa opierać się będzie głównie o rozwiązania docelowe. Na obszarze objętym planem nie występują chronione grunty rolne, ale występują grunty leśne. Zmiana przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze i nieleśne wymagała zgody właściwego ministra. W granicach planu występują obszary podlegające ochronie zgodnie z ustawą Prawo wodne, związane z ochroną bezpośrednią ujęcia wody. Strefa ujęcia została wyodrębniona i podlega stosownym rygorom w jej użytkowaniu, głównie w oparciu o przepisy odrębne i uzyskane pozwolenia wodnoprawne. Grunty objęte planem nie stanowią obszarów szczególnego

zagrożenia powodzią, nie obejmują też terenów górniczych, ani też nie obejmują udokumentowanych złóż geologicznych, chronionych w oparciu o ustawę Prawo geologiczne i górnicze;

- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w obszarze planu występuje wiele obszarów i obiektów podlegających ochronie poprzez: wpis do rejestru zabytków, ujęcie w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, a także ustalenia miejscowego planu. Zostały one zachowane i wskazane do wyeksponowania. Istotne w ochronie zabytków jest też kontekst przestrzenny - otoczenie tych zabytków – woda, las i inne przestrzenie wokół. Ustalono więc również pieczołowicie sposób zabudowy terenów wokół zabytków i w obszarach chronionych;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - uwzględniono ustalając dopuszczalny poziom hałasu i drgań, obowiązek wyznaczenia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ustalono ponadto że: w obszarze planu nie zachodzą ruchy masowe ziemi, teren nie jest narażony też na powodzie lub podtopienia, nie przechodzą przez obszar planu lub w odległości mniejszej niż 40 m sieci napowietrzne elektroenergetyczne o napięciu powyżej 220 kV. Obszar planu nie jest też położony w strefach ochronnych cmentarzy, obiektów lub obszarów służących obronności kraju lub innych terenów zamkniętych, w strefach ograniczonego użytkowania. Wobec tego uznano, że nie ma istotnego zagrożenia dla zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz że zostały zapewnione potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności - zostały wzięte pod uwagę poprzez uwzględnienie przebiegu granic nieruchomości oraz ich wartość (im bliżej miasta tym bardziej trwała i zwarta zabudowa, im dalej od terenów cennych kulturowo, tym większa swoboda w ich zagospodarowaniu). Zagospodarowanie terenów prywatnych i osób prawnych, na inne cele niż właściciele/ użytkownicy wieczystości/ a nawet dzierżawcy oczekiwali, były przeznaczane wyłącznie na cele publiczne - głównie komunikację oraz infrastrukturę techniczną;
- 6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – teren nie pełni żadnych z funkcji służących obronności i bezpieczeństwa państwa, nie mniej zawiadomiono o przystąpieniu do planu oraz uzgodniono projekt planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 7) potrzeby interesu publicznego – zapewniono poprzez zapewnienie dostępu do drogi publicznej oraz niezbędnej infrastruktury technicznej. W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej, nie wyznaczono też takowych na tym terenie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice;
- 8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - zrealizowano poprzez ustalenie zasad lokalizacji infrastruktury technicznej, wszelkie ograniczenia w zakresie lokalizacji infrastruktury technicznej wynikają z wpisania obszarów i obiektów do rejestru zabytków;
- 9) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - zaopatrzenie w wodę na terenie oparte jest o istniejące ujęcie wody, zlokalizowane w granicach planu oraz system wodociągowy. Na terenie objętym planuje się dodatkowe

ujęcia wody wyłącznie w sytuacjach braku możliwości przyłączenia do sieci. Ujęcie zlokalizowane na terenie oznaczonym symbolem W, stanowi podstawę zaopatrzenia w wodę do celów bytowych całej miejscowości Lubniewice.

Miejscowy plan oraz jego zmiana wyczerpał zakres wskazanym w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - plan określa:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (*określono granice terenów o różnych zasadach zagospodarowania, każdy teren oznaczono symbolem wyróżniającym go spośród innych terenów, w treści planu ustalono funkcję każdego z nich*);

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (*określono sposób zabudowy - cechy które mają wykazywać wszystkie budynki w poszczególnych terenach, określono wskaźniki, sposób kształtowania przestrzeni i sposób jej rewaloryzacji*);

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (*poprzez ustalenie powierzchni biologicznie czynnej, oraz uwzględnienie i ochronę elementów środowiska, o których mowa w art. 72 i 73 ustawy Prawo ochrony środowiska, ustanowienie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu związanych z ochroną ekspozycji pałaców i jeziora oraz ochrony przestrzeni służącej do swobodnej penetracji wzrokowej dalszych planów krajobrazu*);

3a) zasady kształtowania krajobrazu (*ustalając sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg, oraz do granic przyległych nieruchomości, wysokości budynków, intensywność zabudowy, kolorystykę dachów oraz określając wizualny charakter zabudowy z uwzględnieniem sąsiedztwa, przy czym nie uwzględniono audytu krajobrazowego ponieważ nie został wykonany*);

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej (*poprzez wskazanie i uwzględnienie charakterystycznych lub cennych obiektów kulturowych i obszarów chronionych, uszanowanie tradycji miejsca*);

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (*w obszarze planu nie ma obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym - istotnych dla integracji i tworzenia relacji społecznych. Do przestrzeni publicznych zaliczono teren plaży miejskiej ogólnodostępnej, dla którego ustalono zasady zabudowy i zagospodarowania w ustaleniach szczegółowych*);

6) 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów (*poprzez wyznaczenie linii zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, udział powierzchni biologicznie czynnej, a także gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu, określenie wskaźników parkingowych, oraz wskazanie sytuacji wymagających również miejsc postojowych dla pojazdów z kartą parkingową*);

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych

określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa (w granicach planu obszary objęte ochroną przyrodniczą, obszary lub tereny górnicze nie występują, natomiast audyt krajobrazowy nie został dotąd wykonany);

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (określono minimalne i maksymalne szerokości frontów działek, ich minimalną powierzchnię oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego);

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (uwzględniono szczególne warunki zagospodarowania, wynikające z ochrony obiektów kulturowych);

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - określono zasady komunikacji, parametry dróg, wskaźnik miejsc parkingowych i infrastruktury technicznej (określono sposób lokalizacji i zasady obsługi infrastrukturą techniczną w dostosowaniu do zakresu planu),

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plan miejscowy przewidział możliwość lokalizacji mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, jednakże z uwagi na funkcję terenu oraz sąsiedztwo - ograniczono tę możliwość wyłącznie do urządzeń nieuciążliwych, nieobniżających walory krajobrazowe - pozyskujących energię ze słońca.

W obszarze planu nie występują pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne, tereny zamknięte, i strefy ochronne terenów zamkniętych. Ustalono też minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych na poszczególnych terenach.

Z uwagi na specyfikę uwarunkowań i zakresu niniejszego planu nie przewiduje się w planie:

- 1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m²,
- 3) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów, obszary wymagające rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 4) obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
- 5) terenów służących organizacji imprez masowych,
- 6) lokalizacji urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granic ich stref ochronnych.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym Rada Miejska w Lubniewicach po zbadaniu zgodności zamierzeń z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice”, podjęła/nie podjęła uchwały w sprawie przyjęcia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice dla terenów położonych w rejonie Jeziora Lubiąż.