

**Uchwała Nr XXI/189/08
Rady Gminy Solina
z dnia 29 lipca 2008 r.,**

**w sprawie "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
UZDROWISKO POLAŃCZYK".**

Działając na podstawie art. 18. ust. 2 pkt.5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami), art. 15 ust.1 i art. 20 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), Rada Gminy Solina:

§ 1.

1. po stwierdzeniu zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – **UZDROWISKO POLAŃCZYK** z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Solina, przyjętego Uchwałą Nr XIV/267/2000 Rady Gminy w z dnia 12 grudnia 2000 roku,

uchwała

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – **UZDROWISKO POLAŃCZYK**, zwany dalej planem.

DZIAŁ I - PRZEPISY OGÓLNE

ROZDZIAŁ I – USTALENIA PODSTAWOWE

§ 2.

PRZEDMIOT I ZAKRES UCHWAŁY

1. **PLAN - UZDROWISKO POLAŃCZYK**, z wyłączeniem obszaru obejmującego „Wyspę Energetyk, obejmuje obszar o powierzchni 1 364,90 ha, wydzielony granicami administracyjnymi miejscowości Polańczyk i Myczków oraz jednostki pomocniczej Polańczyk - Zdrój;

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - **UZDROWISKO POLAŃCZYK** składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej Uchwały oraz Załącznika graficznego Nr 1 - Rysunek planu sporządzony na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:2000;

3. Załączniki do Uchwały stanowią:

- 1) Załącznik Nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;
- 2) Załącznik Nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;

§ 3

OBJAŚNIENIA UŻYTYCH W USTALENIACH PLANU OKREŚLEŃ

1. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami ciągłymi, rozgraniczającymi różne przeznaczenie lub różne zasady zagospodarowania, jeżeli z treści niniejszej uchwały nie wynika inaczej;
- 2) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu, rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) budownictwie pensjonatowym - należy przez to rozumieć obiekty posiadające co najmniej 7 pokoi na wynajem, świadczące dla swoich klientów całodzienne wyżywienie;
- 4) usługach publicznych - należy przez to rozumieć inwestycje celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi związane z zabezpieczeniem codziennych potrzeb mieszkańców, jak zakup artykułów spożywczych, gospodarstwa domowego, prasy i książek, usługi typu naprawa obuwia, sprzętu gospodarstwa domowego, agencja bankowa, pocztowa, fryzjer, kosmetyczka itp. Usługi podstawowe nie obejmują usług drobnej wytwórczości;
- 6) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć wszystkie usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności, również podstawowe, nastawione na zysk, z wyjątkiem usług hotelarskich i handlowych o pow. sprzedażowej powyżej 2000 m²;
- 7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu inwestycji (obejmujący jedną, kilka działek ewidencyjnych lub ich część), zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, który zajmuje nie mniej niż 55% jego powierzchni, wraz z elementami zagospodarowania uzupełniającego i towarzyszącego, związanymi bezpośrednio z funkcją terenu;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu inwestycji (obejmujący jedną, kilka działek ewidencyjnych lub ich część), zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, inny niż podstawowe przeznaczenie terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe i z nim nie koliduje oraz nie koliduje z innym przeznaczeniem dopuszczalnym zrealizowanym na terenie inwestycji. Przeznaczenie do-

- puszczalne nie może przekroczyć 45% powierzchni terenu inwestycji i lokalizowane jest na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię w której może być usytuowana ściana frontowa budynku lub słupy podcieni, bez prawa ich przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu. Nie dotyczy to elementów architektonicznych takich jak: balkon, wspornik, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego, nadwieszonych nad terenem;
 - 10) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy kubaturowej;
 - 11) terenie inwestycji - należy przez to rozumieć obszar jednej lub kilku działek ewidencyjnych lub ich części zawierający się w terenie przeznaczonym do zainwestowania, ograniczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 12) wysokości budynku od strony przystokowej - należy przez to rozumieć wysokość budynku liczoną od miejsca przecięcia istniejącego terenu lub linii stoku istniejącego terenu, z najwyższej położoną na stoku ścianą zewnętrzną budynku, do kalenicy budynku;
 - 13) strefach ekologicznych potoków - należy przez to rozumieć ciek wraz z roślinnością przypotokową, istniejącą lub wskazaną do rekonstrukcji, tereny potencjalnie narażone na podtapianie wodami powodziowymi oraz strefę wolną od zainwestowania o szerokości ustalonej na rysunku planu, odpowiedniej do funkcji cieku w strukturach ekologicznych i charakteru terenów sąsiednich;
 - 14) strefie ekotonowej - należy przez to rozumieć tereny bezpośrednio sąsiadujące z zwartymi kompleksami leśnymi, będące terenami okresowego bytowania wielu gatunków zwierząt związanych ze środowiskami leśnymi i łąkowymi;
 - 15) WKZ - należy przez to rozumieć Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
 - 16) RZGW - należy przez to rozumieć Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej;
 - 17) tereny wód zbiornika Solina - należy przez to rozumieć obszary wyznaczone ewidencyjną granicą własności, stanowiące jednocześnie strefę, wewnątrz której odbywa się bezpieczna i prawidłowa eksploatacja zbiornika Solina. W zależności od sytuacji hydrologicznej, strefa ta może podlegać okresowym podtopieniom i jest podatna na zjawiska osuwiskowe i abrazyjne.

ROZDZIAŁ II - USTALENIA DLA WSZYSTKICH TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM

§ 4.

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu, przy zagospodarowaniu terenów, należy uwzględnić zakazy i ograniczenia wprowadzone w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały oraz warunki ochrony:

- 1) jak dla stref ochrony uzdrowiskowej: „A”, „B” i „C”;
- 2) wynikające z decyzji Ministra Środowiska, Koncesja Nr 8/2000 z dnia 31 lipca 2000 r. o utworzeniu Obszaru i terenu górniczego dla złoża wody leczniczej „Polańczyk”;
- 3) wynikające z Rozporządzenia Nr 54/05 Wojewody Podkarpackiego z dnia 30 maja 2005 roku (Dz. U. Wojewody Podkarpackiego Nr 80 poz. 1355) o utworzeniu Wschodniobeskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 4) wynikające z położenia wschodnia część obszaru opracowania w Obszarze Wysokiej Ochrony GZWP Nr 430 i w obrębie GZWP Nr 431;

2. Ustala się obowiązek ochrony następujących obiektów (zabytki nieruchome) znajdujących się w ewidencji zabytków WKZ:

- 1) zabytki architektury na terenie miejscowości Polańczyk:
 - a) kaplica murowana w Polańczyku;
 - b) plebania murowana w Polańczyku.
- 2) zabytki architektury na terenie miejscowości Myczków:
 - a) kaplica murowana w Myczkowie;
 - b) cerkiew murowana w Myczkowie;
 - c) kapliczka murowana w Myczkowie.

3. Utrzymuje się jako tymczasowe - dotychczasowe użytkowanie terenów i obiektów budowlanych, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie, za wyjątkiem terenów, dla których przyjęto tymczasowe przeznaczenie terenów w ustaleniach szczegółowych;

4. W strefie ochrony uzdrowiskowej: „A”, obowiązuje zakaz realizacji obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

5. Przy realizacji nowych budynków i rozbudowy istniejących obowiązuje uwzględnienie:

- 1) niewyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) zachowania odległości nie mniejszej niż 15,00 metrów od górnej krawędzi skarpy brzegowej, na terenach oznaczonych symbolami MN/MP/ML i RM bezpośrednio sąsiadujących z ciekami wodnymi;

6. Obowiązuje uwzględnienie strefy ekotonowej, o szerokości co najmniej 10 m, licząc ww. odległość od rzutu korony drzew, przy zagospodarowaniu działek przewidzianych pod zainwestowanie od strony ściany lasu;

7. Na całym obszarze objętym ustaleniami planu, obowiązuje ochrona przed przesklepieniem okresowych cieków wodnych i rowów melioracyjnych, przedstawionych orientacyjnie na rysunku planu, za wyjątkiem przesklepień związanych z realizacją dróg, dojazdów, szlaków pieszych i rowerowych oraz tras narciarskich;

8. Obowiązuje zachowanie minimalnej szerokości strefy ekologicznej potoków – 10 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej;

9. Na całym obszarze objętym ustaleniami planu obowiązuje:

- 1) realizacja zaplecza sanitarnego dla turystów w terenach z dopuszczeniem funkcji agroturystycznej, turystycznej, usług sportu i rekreacji, placów zabaw, miejsc do grillowania oraz urządzonych miejsc na ognisko, parkingów ogólnodostępnych;
- 2) wyposażenie przystani wodnych w pełne węzły sanitarne;

10. Na całym obszarze objętym ustaleniami planu obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń z wypełnieniami z elementów betonowych oraz szczelnych z płyt blaszanych. Dopuszcza się realizację ogrodzeń z drewna, kamienia i elementów kowalskich. Dla wydzielonych terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, położonych w obszarach cennych przyrodniczo, obowiązuje realizacja ogrodzeń zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

11. Na obszarze objętym ustaleniami planu w zakresie komunikacji wizualnej, obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji reklam i tablic informacyjnych w terenach dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi za wyjątkiem znaków wymienionych w przepisach o znakach, sygnałach oraz znakach informacyjnych ustawianych przez gminę, w tym dotyczących obiektów użyteczności publicznej;
- 2) zakaz lokalizacji reklam i tablic informacyjnych we wszystkich terenach nie przeznaczonych do zabudowy, za wyjątkiem oznaczeń związanych z przebiegiem szlaków turystycznych, tablic związanych z urządzeniami i obiektami infrastruktury technicznej oraz tablic związanych z funkcjonowaniem uzdrowiska;

12. Obowiązuje zachowanie stref sanitarnych od czynnych cmentarzy przedstawionych na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi;

13. W zakresie ochrony przed hałasem, obowiązuje przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów:

- 1) położonych w strefie „A” ochrony uzdrowskiej wyznaczonej na rysunku planu - jak dla terenów przeznaczonych na cele uzdrowskie;
- 2) oznaczonych symbolami MN/MP/ML, MP, RM i położonych poza strefą ochrony uzdrowskiej „A” - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) oznaczonych symbolami: MW - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 4) oznaczonych symbolami: 1.Uh, 8.Uh, 9.Uh, 10.Uh, 11.Uh, 13.Uh, 2.U, 4.U, ML - jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno- wypoczynkowe;
- 5) oznaczonych symbolem: UPo, 11.U - jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

14. Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu;

15. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;

16. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, za wyjątkiem tych, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko, w trakcie, której sporządzono raport o oddziaływaniu na środowisko, wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę obszaru chronionego krajozrazu;

17. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości w terenach przeznaczonych pod zabudowę:

- 1) Dopuszcza się zmianę konfiguracji działek (scalenia i podziały) w dostosowaniu do ich przeznaczenia określonego w niniejszym planie;
- 2) Dla nowo wydzielanych działek budowlanych, obowiązuje min. powierzchnia:
 - a) w strefie ochrony uzdrowskiej „A” – 2500 m²;
 - b) w strefie ochrony uzdrowskiej „B” – 1500 m²;
 - c) w strefie ochrony uzdrowskiej „C”:
 - dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych - 1000 m²;
 - dla budynków mieszkaniowych w zabudowie zagrodowej - 1500 m²;

- dla budynków mieszkaniowych pensjonatowych - 2500 m²;
 - dla budynków rekreacji indywidualnej - 1000 m²;
- 3) Obowiązek prowadzenia linii podziału na działki, prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczających drogi publiczne, z tolerancją do 25⁰;
 - 4) W terenach, w których ustaleniami planu dopuszczono lokalizację miejsc i punktów widokowych, dopuszcza się wydzielenie działek dla ich lokalizacji o powierzchni nie mniejszej niż 200 m².

§ 5.

USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI

1. Obowiązuje utrzymanie istniejących obiektów budowlanych infrastruktury technicznej. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz realizację nowych;

2. Obowiązuje uwzględnienie przy rozbudowie istniejących budynków oraz realizacji nowych przebiegu obiektów sieciowych infrastruktury technicznej a także ich stref;

3. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z docelowym przeznaczeniem działek, w miarę możliwości wzdłuż ich granic, w terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, zieleń oraz terenach rolnych i zadrzewionych, chyba, że ustaleniami planu dla tych terenów wprowadzono zakaz ich lokalizacji;

4. W zakresie eksploatacji wód mineralnych:

- 1) Dopuszcza się realizację nowych ujęć wód mineralnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących ujęć w zależności od potrzeb;

5. W zakresie zaopatrzenia terenów w wodę pitną:

- 1) Główne źródło zaopatrzenia w wodę obszaru opracowania, stanowi powierzchniowe ujęcie wody pitnej ze zbiornika Solińskiego zlokalizowane w Polańczyku – Zdroju;
- 2) Utrzymuje się istniejące wodociągi, ujęcia wód oraz obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) Dopuszcza się realizację nowych wodociągów, obiektów i urządzeń towarzyszących oraz ujęć wód;
- 4) Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, w zależności od potrzeb;
- 5) Obowiązuje realizacja hydrantów zewnętrznych lub zbiorników przeciwpożarowych zapewniających odpowiednią ilość wody do gaszenia pożarów.

6. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) Docelowo, na całym obszarze obowiązuje odprowadzenie ścieków sanitarnych na oczyszczalnię ścieków, sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) Obowiązuje realizacja i rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej we wszystkich terenach przeznaczonych pod zainwestowanie;
- 3) W terenach położonych w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej i w pasie 200 m od brzegów zalewu obowiązuje zakaz realizacji indywidualnych rozwiązań gospodarki ściekowej;
- 4) W terenach położonych w strefie „B” i „C” ochrony uzdrowiskowej, do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne rozwiązanie gospodarki ściekowej;
- 5) Obowiązuje realizacja rozdzielczych sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- 1) Obowiązek ujęcia i oczyszczania wód opadowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie składowania odpadów:

- 1) Obowiązuje postępowanie z odpadami komunalnymi na zasadach obowiązujących w gminie, postępowanie z odpadami pochodzącymi z działalności gospodarczej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Obowiązuje wywóz odpadów na składowisko odpadów zlokalizowane poza terenem Uzdrowiska Polańczyk.

9. W zakresie zaopatrzenia terenów w ciepło;

- 1) Zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie na bazie kotłowni indywidualnych oraz kotłowni lokalnych;
- 2) Ogrzewanie obiektów z wykorzystaniem paliw o niskiej emisji zanieczyszczeń takich jak np. gaz, olej opałowy, energia elektryczna, odnawialne źródła energii, itp.;

10. W zakresie zaopatrzenia terenów w gaz:

- 1) Zaopatrzenie Uzdrowiska Polańczyk w gaz odbywać się będzie średnioprężną siecią rozdzielczą;
- 2) Utrzymuje się istniejące stacje redukcyjne i dopuszcza realizację nowych;
- 3) Dopuszcza się korzystanie z alternatywnych źródeł gazu, w tym zbiorników na gaz płynny;

11. W zakresie zaopatrzenia terenów w energię elektryczną:

- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się siecią średnich napięć 15 i 30 kV poprzez stacje transformatorowe SN/nN sieciami niskich napięć w wykonaniu ziemnym - kablowym i napowietrznym;

- 2) Obowiązuje zachowanie strefy od linii napowietrznej wysokich i średnich napięć, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Utrzymuje się istniejące obiekty, urządzenia i sieci elektroenergetyczne, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb;
- 4) Dopuszcza się realizację nowych sieci elektroenergetycznych średnich i niskich napięć, głównie w wykonaniu kablowym oraz systematyczne kablowanie istniejących sieci napowietrznych;
- 5) Dopuszcza się realizację nowej sieci elektroenergetycznej 110 kV dwutorowej w wykonaniu napowietrznym lub kablowym, zgodnie z przebiegiem pokazanym na rysunku planu. Dopuszcza się kablowanie ziemne sieci na odcinkach przebiegających w pobliżu terenów zabudowanych i przeznaczonych do zabudowy;
- 6) Obowiązuje zakaz zalesiania terenów pod liniami elektroenergetycznymi oraz w strefach od w/w linii:
 - a) dla linii 110 kV – w pasie 20 m, po 10 m od osi linii;
 - b) dla linii SN – w pasie 11 m, po 5,5 m od osi linii;
 - c) oraz w pasach przeznaczonych pod zabudowę strukturą energetyczną;
- 7) Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych wewnętrznych na terenie o powierzchni nie większej niż 120 m², w zależności od potrzeb, na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie;
- 8) Dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych źródeł energii.

12. W zakresie zaopatrzenia terenów w sieci teletechniczne:

- 1) Utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci teletechniczne, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb oraz realizację nowych, za wyjątkiem lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji nadawczych radiowych i telewizyjnych, stacji radiolokacyjnych i innych emitujących fale elektromagnetyczne w obszarze ochrony uzdrowiskowej „A” i „B”;
- 2) Obowiązuje realizacja sieci telekomunikacyjnych za pomocą kanalizacji teletechnicznej, przyłączy kablowych ziemnych i innych dostępnych rozwiązań;

13. W zakresie komunikacji:

- 1) Utrzymuje się istniejące drogi publiczne i drogi wewnętrzne wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb;
- 2) Dopuszcza się realizację, zgodnie z przepisami odrębnymi, nie wyodrębnionych na rysunku planu dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 4 metry w powiązaniu z istniejącymi drogami publicznymi;
- 3) Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających dróg, na zasadach stosownego zarządcy drogi. W wypadku realizacji nowych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, obowiązek ich realizacji poza terenem jezdni;
- 4) Dopuszcza się przy przebudowie i rozbudowie dróg oraz realizacji nowych, realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg;
- 5) Dopuszcza się wykorzystanie istniejących dróg dojazdowych do pól i dróg leśnych dla realizacji ścieżek i szlaków rowerowych. Dopuszcza się prowadzenie ścieżek i szlaków rowerowych z przekroczeniem cieków wodnych i realizację kładek przez ciek wodne;
- 6) Utrzymuje się istniejące ciągi piesze z możliwością ich przebudowy oraz dopuszcza realizację nowych ciągów pieszych o szerokości nie większej niż 3 m. Dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszych z przekroczeniem cieków wodnych i realizację kładek przez ciek wodne. Dopuszcza się realizację ścieżek nie wyznaczonych na rysunku planu w terenach zieleni urządzonej i leśnej oraz innych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

DZIAŁ II - - PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

ROZDZIAŁ I. - USTALENIA PLANU DLA TERENÓW PRZYRODNICZYCH

§ 6.

USTALENIA DLA TERENÓW WÓD I ZIELENI

1. Tereny wód zbiornika Solina, oznaczone symbolem **1.WS – pow. 390,24,04 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Obowiązek spełnienia warunków ochrony ustalonych w statucie uzdrowiska jak dla stref ochrony uzdrowiskowej „A”, „B” i „C”;
- 2) Wykorzystanie wód zbiornika dla celów rekreacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych, w tym tymczasowych zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu poziomymi szrafami, w których dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi, realizację:
 - a) obiektów i urządzeń związanych z zagospodarowaniem brzegów jeziora dla potrzeb sportu i rekreacji - kąpieliska i plaże trawiaste, przystanie wodne, pola do gier sportowych, urządzone miejsca na ogniska i miejsca do grillowania itp.;
 - b) obiektów i urządzeń związanych z gospodarką rybną, za wyjątkiem terenów płożonych w strefie „A”;
 - c) obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem WOPR-u, Policji Wodnej, Straży Rybackiej i innych służb związanych z funkcjonowaniem zalewu (typu: posterunki, bosmanki);
 - d) zejść do zbiornika wodnego oraz drewnianych pomostów z możliwością cumowania łodzi;
- 4) Obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń;

- 5) Obowiązek realizacji wszystkich inwestycji w sposób nie powodujący niszczenia brzegów i inicjowania zjawisk osuwiskowych, poprzez uwzględnienie przy lokalizacji i realizacji inwestycji zasad określonych w dokumentacji geologiczno - inżynierskiej.

2. Tereny wód śródlądowych płynących (potoki), oznaczone symbolem **2.WS – pow. 2,40 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Obowiązuje utrzymanie koryt w stanie naturalnym oraz zespołów łęgowych;
- 2) Dopuszcza się techniczne umocnienia brzegów i koryt cieków wodnych, w miejscach występującej erozji bocznej, bezpośrednio zagrażającej istniejącej zabudowie. W pozostałych terenach za wyjątkiem terenów przepustów pod drogami obowiązuje utrzymanie koryt cieków wodnych w stanie naturalnym oraz istniejących zespołów łęgowych;
- 3) Dopuszcza się realizację kładek pieszych, ścieżek i szlaków rowerowych, na trasie projektowanych ciągów pieszych ścieżek i szlaków rowerowych, nie wyodrębnionych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Tereny lasów, oznaczone symbolami **1a.ZL - pow. 134,98 ha** (lasy glebochronne i wodochronne, uzdrowiskowo – klimatyczne) i **1.ZL - pow. 130,71 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów budowlanych służących gospodarce leśnej, w tym dróg leśnych i parkingów, miejsc wypoczynkowych itp.;
- 2) Dopuszcza się wykorzystanie dróg leśnych jako szlaków turystycznych (pieszych, rowerowych i narciarstwa biegowego) oraz realizację urządzonych miejsc do odpoczynku z obiektami i urządzeniami małej architektury, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Tereny do zalesień, oznaczone symbolem **2.ZL. - pow. 20,68 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej, w tym drogi leśne i parkingi, miejsca wypoczynkowe itp. oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 2) Obowiązuje utrzymanie istniejących dróg rolnych i leśnych;
- 3) Obowiązek zapewnienia drożności okresowych cieków wodnych.

5. Tereny Parku Leśnego o funkcji rekreacyjno - wypoczynkowej, oznaczone symbolem **3.ZL/ZP - pow. 51,49 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Obowiązek spełnienia warunków ochrony ustalonych w statucie uzdrowiska jak dla strefy ochrony uzdrowskiej „A”;
- 2) Obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów budowlanych służących gospodarce leśnej, ujęć wody pitnej i odwiertów wód mineralnych, obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń małej architektury służących rekreacji;
- 3) Dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń służących turystyce, w tym realizację ciągów spacerowych, ścieżek rowerowych, tras narciarstwa biegowego;
 - b) terenowych urządzeń leczniczych, w tym przestrzeni dla terenoterapii i klimatoterapii (ścieżki zdrowia i trasy spacerowe);
 - c) urządzonych miejsc do odpoczynku, urządzonych punktów widokowych, altan leśnych i zadaszeń.
 - d) pól do gier sportowych lokalizowanych poza terenami leśnymi;
- 4) Obowiązuje zakaz lokalizacji reklam i tablic informacyjnych za wyjątkiem związanych z historią Polańczyka i okolicy oraz funkcjonowaniem uzdrowiska.

6. Tereny zieleni, oznaczone symbolem **1.Lz. - pow. 20,91 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

7. Tereny zieleni, stanowiące obudowę biologiczną potoków oznaczonych orientacyjnie na rysunku planu, oznaczone symbolem **2.Lz - pow. 18,44 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

8. Tereny zieleni parkowej, oznaczone symbolami **1.ZP – pow. 8,33 ha** i **2.ZP – pow. 9,84**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Obowiązek spełnienia warunków ochrony ustalonych w statucie uzdrowiska jak dla strefy ochrony uzdrowskiej „A” i „B”;
- 2) Zagospodarowanie terenu związane jest z realizacją celu publicznego - Park Zdrojowy, związanego z kształtowaniem wizerunku Polańczyka, jako uzdrowiska;
- 3) Obowiązek realizacji zieleni komponowanej - krzewy, kwietniki, gazony oraz alejek pieszych - deptaków, urządzeń i obiektów małej architektury, w tym fontanny i pomniki;
- 4) Obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych, za wyjątkiem:
 - a) obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

- b) parterowego budynku socjalno – administracyjnego z częścią gastronomiczną o wysokości w kalenicy do 7 m od strony przystokowej i kubaturze do 1000 m³;
 - c) w terenie 2.ZP amfiteatru zadaszonego wraz z miejscami siedzącymi dla nie więcej niż 1000 osób i pow. użytkowej sceny ok. 150 m²;
 - d) obiektów i urządzeń małej architektury, w tym zadaszonych miejsc na ognisko;
 - e) tarasów i platform widokowych, zadaszonych;
 - f) drewnianych altan;
 - g) w terenie 2.ZP, miejsca widokowego i wieży widokowej z zapleczem socjalnym o kubaturze nie przekraczającej 400 m³;
- 5) Obowiązują następujące zasady realizacji nowych budynków, za wyjątkiem amfiteatru i wieży widokowej:
- a) obowiązek realizacji dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci pomiędzy 30⁰ – 45⁰;
 - b) obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn. Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu, nie może przekroczyć ½ długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej.;
 - c) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - d) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych;
- 6) Obowiązuje zakaz realizacji obiektów tymczasowych i prowizorycznych za wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych związanych z obsługą i organizacją imprez;
- 7) Obowiązuje zabezpieczenie skarp powstałych w wyniku prac ziemnych z zastosowaniem materiałów naturalnych typu kamień i drewno oraz roślinności;
- 8) Dopuszcza się realizację terenowych urządzeń leczniczych takich jak: parki kinezyterapeutyczne, przestrzenie dla terenoterapii i klimatoterapii (ścieżki zdrowia i trasy spacerowe) oraz tereny rekreacyjne dla kuracjuszy wyposażone w obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia sportowe i rekreacyjne dla aktywności ruchowej;
- 9) Obowiązuje zakaz lokalizacji reklam i tablic informacyjnych za wyjątkiem związanych z historią Polańczyka i okolicy oraz funkcjonowaniem uzdrowiska.

9. Tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolem **ZI – pow. 0,60 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Obowiązuje realizacja zieleni pełniącej rolę zieleni izolacyjnej, realizowanej jako zadrzewienia lub zakrzaczenia. Na terenach skarp zieleni należy realizować jako zadrzewienia lub zakrzaczenia. Do nasadzeń wskazanym jest stosowanie w szczególności gatunków zimozielonych;
- 2) Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) Zakaz realizacji ścieżek rowerowych i spacerowych.

10. Tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem **1.ZU – pow. 0,72 ha, 2.ZU – pow. 1,03 ha, 3.ZU – pow. 2,99 ha, 4.ZU – pow. 1,81 ha, 5.ZU – pow. 0,62 ha, 6.ZU – pow. 0,54 ha, 7.ZU – pow. 1,60 ha, 8.ZU – pow. 0,71 ha, 9.ZU – pow. 0,38 ha, 10.ZU – pow. 1,72 ha, 11.ZU – pow. 0,14 ha, 12.ZU – pow. 1,60 ha, 13.ZU – pow. 0,68 ha, 14.ZU – pow. 1,52 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Obowiązek spełnienia warunków ochrony ustalonych w statucie uzdrowiska jak dla stref ochrony uzdrowskiej „A”, „B” i „C”;
- 2) Obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, obiektów i urządzeń małej architektury służących rekreacji codziennej oraz zadaszonych tarasów i platform widokowych, a także drewnianych altan;
- 3) Przy przebudowie i odbudowie istniejących obiektów, nie wyodrębnionych na rysunku planu obowiązuje:
 - a) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci 30⁰ - 45⁰;
 - b) obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn. Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu, nie może przekroczyć ½ długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej;
 - c) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - d) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych.
- 4) Dopuszcza się rekreacyjne zagospodarowanie terenów, w tym realizację urządzeń sportowo – rekreacyjnych typu: trawiaste boiska do gier, place zabaw dla dzieci – za wyjątkiem terenów położonych w strefie ochrony uzdrowskiej „A”, oznaczonej symbolami: 1.ZU, 4.ZU, 5.ZU, 7.ZU, 11.ZU, realizację urządzonych miejsc do odpoczynku, drewnianych altan, miejsc do grillowania i na ognisko itp.;
- 5) Obowiązuje zakaz realizacji obiektów tymczasowych i prowizorycznych za wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych związanych z obsługą i organizacją imprez;
- 6) Dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych;
- 7) W terenie 13 ZU, na działce nr 474 dopuszcza się realizację punktu widokowego i miejsc postojowych;
- 8) Obowiązuje zabezpieczenie skarp powstałych w wyniku prac ziemnych z zastosowaniem materiałów naturalnych typu kamień i drewno oraz roślinności;
- 9) Dopuszcza się realizację zieleni niskiej i wysokiej. Do nasadzeń wskazanym jest stosowanie w szczególności gatunków zimozielonych;

11. Tereny czynnych cmentarzy parafialnych oznaczonych symbolem **1.ZC – pow. 0,36 ha** i **2.ZC – pow. 0,93 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Na terenach powierzchni grzebalnych, obowiązuje zakaz realizacji obiektów kubaturowych, za wyjątkiem grobowców i obiektów małej architektury;
- 2) W terenie 1.ZC obowiązek ochrony zabytkowej kaplicy murowanej, poprzez zakaz zmiany architektury i detalu elewacji;
- 3) Istniejące drzewa i krzewy utrzymuje się, z możliwością uzupełnienia. Wskazana realizacja szpaleru zieleni drzewiasto – krzewiastej, otaczającego cały teren cmentarzy.

§ 7.

USTALENIA DLA TERENÓW UŻYTKOWANYCH ROLNICZO

1. Tereny rolne, oznaczone symbolem **1.R – pow. 130,11 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu - tereny rolne;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego:
 - a) tereny dla zabudowy zagrodowej;
 - b) oczka wodne i sadzawki oraz stawy rekreacyjne;
- 3) W granicach istniejących siedlisk, dopuszcza się:
 - a) remonty, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i odbudowę istniejących budynków;
 - b) lokalizację domów mieszkalnych, jednorodzinnych;
 - c) lokalizację budynków budownictwa rekreacji indywidualnej;
 - d) lokalizację budynków gospodarczych, garaży, budynków inwentarskich i inwentarsko – składowych;
- 4) Dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów mieszkalnych i gospodarczych zlokalizowanych w istniejących siedliskach dla potrzeb usług agroturystycznych lub budownictwa rekreacji indywidualnej;
- 5) Obowiązują następujące zasady realizacji nowych budynków, a także rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych od strony przystokowej, w tym jedna w poddaszu i wysokości w kalenicy do 9 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej, a budynków rekreacji indywidualnej do 7 metrów od strony przystokowej;
 - b) wysokość budynków gospodarczych nie może przekroczyć wysokości jednej kondygnacji nadziemnej i wysokości w kalenicy do 7 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej;
 - c) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia pości 30⁰ - 45⁰;
 - d) obowiązuje zakaz przesuwania w pionie pości dachowych o wspólnej kalenicy. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn. Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu, nie może przekroczyć 1/2 długości całej pości dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej pości dachowej;
 - e) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - f) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i pości dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych.
- 6) Obowiązuje zakaz realizacji nowych ciągów komunikacyjnych, za wyjątkiem dróg dojazdowych do siedlisk, pól i lasów;
- 7) Dopuszcza się lokalizację szlaków rowerowych, rekreacji konnej i innych;
- 8) Dopuszcza się lokalizację biegowych tras narciarskich.

2. Tereny rolne, oznaczone symbolem **2.R – pow. 157,20 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu - tereny rolne;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego - oczka wodne i sadzawki oraz stawy rekreacyjne;
- 3) Obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych, w tym służących produkcji rolnej, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 4) Obowiązuje ochrona kapliczki murowanej w Myczkowie, poprzez zakaz zmiany jej architektury i detalu elewacji oraz stosowania materiałów wykończeniowych z tworzyw sztucznych. Obowiązuje stosowanie stonowanej kolorystyki;
- 5) Obowiązuje zakaz lokalizacji reklam i tablic informacyjnych;
- 6) Obowiązuje zakaz realizacji nowych ciągów komunikacyjnych, za wyjątkiem dróg dojazdowych do siedlisk, pól i lasów.

3. Tereny rolne oznaczone symbolem **R/US – pow. 3,16 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenów – tereny rolne użytkowane jako łąki i pastwiska;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – tereny sportów zimowych użytkowane jako tereny zjazdowe i pólka narciarskich do nauki jazdy na nartach;
- 3) Na całym terenie obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń oraz nowych obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:

- a) obiektów związanych z funkcjonowaniem wyciągów i tras narciarskich - orczykowych wyciągów narciarskich, stacji dolnych i górnych oraz sezonowych tymczasowych obiektów dla lokalizacji sanitariatów i pomieszczenia dla obsługi o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m², realizowanych przy dolnych stacjach;
- b) obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- c) instalacji sztucznego śnieżenia i oświetlenia tras narciarskich;
- 4) Obowiązuje zabezpieczenie urządzeń i obiektów sportowych wymagających konserwacji przed wyciekami smarów do gruntu;
- 5) Obowiązuje utrzymanie istniejących nie wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi dróg wewnętrznych i dojazdów oraz ciągów pieszych;
- 6) Obowiązuje zakaz realizacji nowych ciągów komunikacyjnych.

ROZDZIAŁ II. - USTALENIA PLANU DLA TERENÓW OSIEDLEŃCZYCH - ZABUDOWA MIESZKANIOWA

§ 8.

USTALENIA DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

1. Tereny dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem **MW – pow. 3,56 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi komercyjne, zieleń urządzona, obiekty budowlane infrastruktury technicznej, dojazdy, miejsca postojowe i garaże;
- 3) Dopuszcza się realizację budownictwa komunalnego;
- 4) Obowiązuje realizacja pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 10 m od strony drogi oznaczonej symbolem 1.KDg;
- 5) Dopuszcza się realizację usług podstawowych, jako wolnostojących lub wbudowanych w parterach budynków mieszkalnych;
- 6) Obowiązuje zakaz realizacji obiektów tymczasowych;
- 7) Obowiązują następujące zasady kształtowania architektury istniejących budynków:
 - a) obowiązuje zakaz nadbudowy istniejących budynków za wyjątkiem nadbudowy wynikającej ze zmiany konstrukcji dachu z dachu płaskiego na dach określony w lit. b;
 - b) dopuszcza się zmiany formy dachu na dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci pomiędzy 25⁰ – 40⁰ i ciemnej kolorystyce pokrycia połaci dachowych. Dopuszcza się wykorzystanie powierzchni poddasza na cele użytkowe;
 - c) zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - d) przy zmianie kolorystyki budynków obowiązuje stosowanie kolorów pastelowych, z zakazem stosowania agresywnej kolorystyki elewacji;
- 8) Obowiązują następujące zasady kształtowania architektury nowych budynków mieszkalnych:
 - a) obowiązuje realizacja budynków zaliczonych do niskich w rozumieniu prawa budowlanego. Wskazane różnicowanie wysokości budynków;
 - b) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci 25⁰ -40⁰ i ciemnej kolorystyce pokrycia połaci dachowych;
 - c) dopuszcza się wykorzystanie powierzchni poddasza na cele użytkowe;
 - d) dopuszcza się realizację garaży podziemnych w budynkach mieszkalnych;
 - e) obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądy dachowych) i otwierania dachów jako otwarcie pulpitowych. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn;
 - f) obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 9) Obowiązują następujące zasady kształtowania architektury budynków usług komercyjnych:
 - a) obowiązuje realizacja budynków o nie więcej niż dwóch kondygnacjach nadziemnych od strony przystankowej, w tym jedna w poddaszu i wysokości w kalenicy 9 metrów nad poziom terenu od strony przystankowej;
 - b) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci 30⁰ -40⁰ i ciemnej kolorystyce pokrycia połaci dachowych;
 - c) obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn;
 - d) obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 10) Obowiązuje utrzymanie powierzchni terenów biologicznie czynnych nie mniejszej niż 50 % powierzchni terenu inwestycji;
- 11) Obowiązek realizacji miejsc postojowych, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie. Do w/w ilości miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażach w tym w garażach podziemnych realizowanych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych. Dopuszcza się realizację parkingów dwupoziomowych;

§ 9.

USTALENIA DLA WSZYSTKICH TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

1. Tereny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacji indywidualnej i usług hotelarskich oznaczone symbolami: 1.MN/ML/MP – pow. 4,43 ha, 2.MN/ML/MP – pow. 1,66 ha, 3.MN/ML/MP – pow. 1,38 ha, 4.MN/ML/MP – pow. 1,08 ha, 5.MN/ML/MP – pow. 0,15 ha, 6.MN/ML/MP – pow. 1,65 ha, 7.MN/ML/MP – pow. 4,44 ha, 7a.MN/ML/MP – pow. 0,17 ha, 8.MN/ML/MP – pow. 3,87 ha, 9.MN/ML/MP – pow. 3,49 ha, 9a.MN/ML/MP – pow. 0,61 ha, 10.MN/ML/MP – pow. 1,23 ha, 11.MN/ML/MP – pow. 0,99 ha, 12.MN/ML/MP – pow. 4,95 ha, 12a.MN/ML/MP – pow. 0,57 ha, 13.MN/ML/MP – pow. 4,98 ha, 13a.MN/ML/MP – pow. 2,14 ha, 13b.MN/ML/MP – pow. 0,58 ha, 14.MN/ML/MP – pow. 6,44 ha, 14a.MN/ML/MP – pow. 0,40 ha, 15.MN/ML/MP – pow. 0,25 ha, 15a.MN/ML/MP – pow. 1,24 ha, 16.MN/ML/MP – pow. 0,15 ha, 17.MN/ML/MP – pow. 3,19 ha, 18.MN/ML/MP – pow. 2,88 ha, 19.MN/ML/MP – pow. 2,26 ha, 20.MN/ML/MP – pow. 7,25 ha, 21.MN/ML/MP – pow. 6,23 ha, 22.MN – pow. 0,19 ha, 22a.MN – pow. 1,03 ha, 23.MN/ML/MP – pow. 5,79 ha, 24.MN/ML/MP – pow. 3,13 ha, 24a.MN/ML/MP – pow. 0,48 ha, 25.MN/ML/MP – pow. 0,22 ha, 26.MN/ML/MP – pow. 0,09 ha, 27.MN/ML/MP – pow. 0,91 ha, 28.MN/ML/MP – pow. 2,57 ha, 29.MN/ML/MP – pow. 0,66 ha, 30.MN/ML/MP – pow. 6,24 ha, 31.MN/ML/MP – pow. 1,60 ha, 32.MN/ML/MP – pow. 0,66 ha, 32a.MN/ML/MP – pow. 0,68 ha, 33.MN/ML/MP – pow. 3,96 ha, 34.MN/ML/MP – pow. 1,96 ha, 35.MN/ML/MP – pow. 0,25 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Obowiązek spełnienia warunków ochrony ustalonych w statucie uzdrowiska jak dla strefy ochrony uzdrowskiej „B” dla terenów oznaczonych symbolami: 12.MN/ML/MP, 13.MN/ML/MP, 14.MN/ML/MP, 14a.MN/ML/MP, 15.MN/ML/MP, 15a.MN/ML/MP, a dla terenu 22.MN jak dla strefy ochrony uzdrowskiej „A”;
- 2) Przeznaczenie podstawowe:
 - a) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne - realizowane na już wydzielonych geodezyjnie działkach oraz na nowo wydzielonych działkach zgodnie z ustaleniami § 4. ust.17. pkt 2;
 - b) budownictwo rekreacji indywidualnej - realizowane na już wydzielonych geodezyjnie działkach oraz na nowo wydzielonych działkach zgodnie z ustaleniami § 4. ust.17. pkt 2, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 22.MN;
 - c) usługi hotelarskie - realizowane jako budownictwo pensjonatowe na już wydzielonych geodezyjnie działkach oraz na nowo wydzielonych działkach zgodnie z ustaleniami § 4. ust. 17. pkt 2, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 22.MN;
 - d) w terenie 7.MN/ML/MP - tereny rekreacyjno – sportowe, realizowane jako ośrodki wypoczynkowe z domkami letniskowymi, budownictwem rekreacji indywidualnej, polami namiotowymi w zieleni urządzonej, z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych;
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 22.MN:
 - a) usługi podstawowe - realizowane jako wbudowane;
 - b) usługi komercyjne realizowane jako wynajem pokoi dla turystów w budynku mieszkalnym jednorodzinny;
 - c) usługi komercyjne - realizowane w budynkach wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego jednorodzinne;
 - d) zieleni urządzonej z obiektami i urządzeniami małej architektury, miejsca postojowe;
 - e) pola do gier sportowych w tym trawiaste boiska, place zabaw dla dzieci, urządzone miejsca na ognisko i do grillowania itp.;
- 4) Obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkiego rodzaju usług za wyjątkiem wymienionych w punkcie 3;
- 5) Powierzchnia zabudowy na terenie inwestycji nie może przekroczyć 30% jego powierzchni;
- 6) Powierzchnia zabudowy usług komercyjnych na terenie inwestycji, nie może przekraczać 45% całkowitej powierzchni przewidzianej do zabudowy, ustalonej w pkt 5;
- 7) Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejących budynków, w tym w zabudowie zagrodowej, na zasadach określonych w ustaleniach pkt.8, pkt 9 i pkt.10;
- 8) W terenach oznaczonych symbolem 22.MN, obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków mieszkaniowych jednorodzinnych oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących;
- 9) Obowiązują następujące zasady realizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, a także rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących, budynków pensjonatowych i rekreacji indywidualnej oraz budynków usług komercyjnych, we wszystkich terenach oznaczonych symbolami od 1.MN/ML/MP do 35.MN/ML/MP, z uwzględnieniem ust. 8:
 - a) realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych, pensjonatowych i rekreacji indywidualnej w zabudowie wolnostojącej. Dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;
 - b) obowiązuje kubatura budynku jednorodzinne nie większa niż 1400 m³, pensjonatowego nie większa niż 2500 m³, a rekreacji indywidualnej nie większa niż 600 m³. Do w/w kubatury nie wlicza się kubatury dobudowanego budynku gospodarczego, usługowego, garażowego lub części kubatury budynku przeznaczonej dla w/w przeznaczenia;
 - c) obowiązuje realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych, pensjonatowych i budownictwa rekreacji indywidualnej do dwóch kondygnacjach nadziemnych od strony przystokowej, w tym jedna w poddaszu, a usługowych o jednej kondygnacji nadziemnej (parter) od strony przystokowej;
 - d) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie może przekroczyć wysokości w kalenicy 9 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej, pensjonatowych 12 metrów od strony przystokowej, a usługowych i budownictwa rekreacji indywidualnej - 7 m od strony przystokowej;
 - e) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci 30⁰ - 45⁰;

- f) przy rozbudowie budynków dopuszcza się realizację dachów jako jednospadowych, dwuspadowych, lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci do 45⁰. Obowiązuje zakaz realizacji dachów płaskich;
 - g) obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn. Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu, nie może przekroczyć ½ długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej. Zakaz realizacji dachów namiotowych;
 - h) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - i) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 10) Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych i garaży z poddaszem użytkowym, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do mieszkalnych. Wysokość budynków nie może przekroczyć w kalenicy wysokości 7 metrów nad poziom istniejącego terenu od strony przystokowej. Obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych oraz w wypadku garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych dachów jednospadowych, o kącie nachylenia połaci pomiędzy 30⁰ – 45⁰. W wypadku realizacji budynków jako wolnostojących obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy;
 - 11) W terenach oznaczonych symbolami 23.MN/MP/ML i 28.MN/ML/MP obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i na podmurówce, z uwagi na położenie części terenów w obszarze lokalnego ciągu ekologicznego. Dopuszcza się ogrodzenie ażurowe z drewna o wys. do 1,20 m oraz realizację żywopłotów, z zastosowaniem gatunków krzewów takich jak: jałowiec, leszczyna, głóg oraz gatunków zimozielonych;
 - 12) Obowiązuje zachowanie powierzchni biologicznie czynnej, w tym terenów zieleni, na nie mniej niż 50% powierzchni terenu inwestycji;
 - 13) Obowiązek skanalizowania miejsc postojowych i oczyszczenia odprowadzanych wód opadowych z terenu dróg i placów ze związków ropopochodnych i zawiesiny;
 - 14) Realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdej z nowo wydzielonych działek dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych z usługami oraz nie mniej niż 5 miejsc postojowych dla budownictwa pensjonatowego.

§ 10.

USTALENIA DLA TERENÓW ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

1. Tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami: **1.RM – pow. 2,84 ha, 2.RM – pow. 0,64 ha, 3.RM – pow. 1,65 ha, 4.RM – pow. 0,65 ha, 5.RM – pow. 0,48 ha, 6.RM – pow. 4,84 ha, 7.RM – pow. 1,60 ha, 8.RM – pow. 0,64 ha, 9.RM – pow. 1,21 ha, 10.RM – pow. 6,87 ha, 11.RM – pow. 3,25 ha, 12.RM – pow. 2,22 ha, 13.RM – pow. 0,18 ha, 14.RM – pow. 1,26 ha, 15.RM – pow. 2,82 ha, 16.RM – pow. 1,16 ha, 17.RM – pow. 0,96 ha, 18.RM – pow. 0,32 ha** (położone w strefie ochrony uzdrowiskowej „B”), **19.RM – pow. 0,59 ha, 20.RM – pow. 1,46 ha, 21.RM – pow. 2,19 ha, 22.RM – pow. 0,34 ha, 23.RM – pow. 0,87 ha, 24.RM – pow. 0,49 ha, 25.RM – pow. 0,79 ha, 26.RM – pow. 1,63 ha, 27.RM – pow. 1,37 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – budownictwo zagrodowe realizowane jako budynki mieszkalne z budynkami gospodarczymi i inwentarskimi, z dopuszczeniem wykorzystania dla potrzeb funkcji agroturystycznej, realizowane na już wydzielonych geodezyjnie działkach oraz na nowo wydzielonych działkach zgodnie z ustaleniami § 4. ust.17. pkt 2;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne;
 - a) budownictwo rekreacji indywidualnej, realizowane na już wydzielonych geodezyjnie działkach oraz na nowo wydzielonych działkach zgodnie z ustaleniami § 4. ust. 17. pkt 2;
 - b) usługi realizowane jako obsługa agroturystyki;
- 3) Powierzchnia zabudowy na terenie inwestycji nie może przekroczyć 30% jego powierzchni;
- 4) Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i odbudowę istniejących budynków na zasadach określonych w ustaleniach pkt 5, pkt 6 i pkt 7;
- 5) W terenach oznaczonych symbolem 18.RM obowiązuje spełnienie warunków ochrony ustalonych w statucie uzdrowiska jak dla strefy ochrony uzdrowiskowej „B”;
- 6) Obowiązują następujące zasady realizacji nowych budynków mieszkalnych, budynków związanych z obsługą agroturystyki i budynków rekreacji indywidualnej oraz rozbudowy, nadbudowy, odbudowy istniejących, we wszystkich terenach oznaczonych ww. symbolami:
 - a) obowiązuje kubatura budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub obiektu mieszkalnego w zabudowie zagrodowej do 1400 m³, budynku związanego z obsługą agroturystyki (mieszkalnego lub usługowego) do 2500 m³, a rekreacji indywidualnej do 600 m³. Do w/w kubatury nie wlicza się kubatury dobudowanego budynku gospodarczego, usługowego, garażowego lub części kubatury budynku przeznaczonej dla ww. przeznaczenia;
 - b) obowiązuje realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub rekreacji indywidualnej jako parterowych lub o dwóch kondygnacjach nadziemnych od strony przystokowej, w tym jedna w poddaszu;
 - c) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub rekreacji indywidualnej nie może przekroczyć w kalenicy wysokości 9 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej;
 - d) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci 30⁰ - 45⁰;

- e) przy rozbudowie budynków dopuszcza się realizację dachów jako jednospadowych, dwuspadowych, lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci do 45°. Obowiązuje zakaz realizacji dachów płaskich;
 - f) obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn. Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu, nie może przekroczyć ½ długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej;
 - g) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - h) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 7) Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych, inwentarsko - składowych i garaży z poddaszem użytkowym, o kubaturze budynków gospodarczych nie większej niż 250 m³ a garaży o kubaturze nie większej niż 200 m³. W/w. budynki realizowane będą jako wolnostojące lub dobudowane do mieszkalnych. Wysokość budynków nie może przekroczyć w kalenicy wysokości 7 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej. Obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych oraz w wypadku garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych dachów jednospadowych, o kącie nachylenia połaci pomiędzy 30° – 45°. W wypadku realizacji budynków jako wolnostojących obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy;
- 8) W terenach oznaczonych symbolami 10.RM i 12.RM obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i na podmurówce, z uwagi na położenie części terenów w obszarze lokalnego ciągu ekologicznego. Dopuszcza się ogrodzenie ażurowe z drewna o wys. do 1,20 m oraz realizację żywopłotów, z zastosowaniem gatunków krzewów takich jak: jałowiec, leszczyna, głóg oraz gatunków zimozielonych;
- 9) Obowiązuje zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 55% powierzchni terenu inwestycji;
- 10) Realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na działce (w tym 1-no w garażu), a w wypadku realizacji funkcji agroturystycznej obowiązek realizacji nie mniej niż 3 miejsca;

§ 11.

USTALENIA DLA TERENÓW BUDOWNICTWA REKREACJI INDYWIDUALNEJ

1. Tereny budownictwa rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolami: **1.ML – pow. 1,91 ha, 2.ML – pow. 0,67 ha, 3.ML – pow. 0,91 ha, 4.ML – pow. 0,29 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – budownictwo rekreacji indywidualnej, realizowane na już wydzielonych geodezyjnie działkach oraz na nowo wydzielonych działkach zgodnie z ustaleniami § 4. ust. 17. pkt 2;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona, miejsca postojowe;
- 3) Powierzchnia zabudowy na terenie inwestycji nie może przekroczyć 30% jego powierzchni;
- 4) Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejących budynków na zasadach określonych w ustaleniach pkt.5. i 6;
- 5) Obowiązują następujące zasady realizacji nowych budynków oraz rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących:
 - a) realizacja budynków w zabudowie wolnostojącej;
 - b) obowiązuje kubatura budynku rekreacji indywidualnej nie większa niż 800 m³. Do w/w kubatury nie wlicza się kubatury dobudowanego budynku gospodarczego lub garażowego lub części kubatury budynku przeznaczonej dla w/w przeznaczenia;
 - c) obowiązuje realizacja budynków rekreacji indywidualnej jako parterowych lub o dwóch kondygnacjach nadziemnych od strony przystokowej, w tym jedna w poddaszu;
 - d) wysokość budynków rekreacji indywidualnej nie może przekroczyć w kalenicy wysokości 7 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej;
 - e) przy realizacji nowych budynków oraz nadbudowie budynków obowiązek realizacji dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 30° – 45°;
 - f) obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn. Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu, nie może przekroczyć ½ długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej.;
 - g) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - h) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 6) Dopuszcza się lokalizację parterowych garaży o kubaturze nie większej niż 200 m³, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do budynków rekreacji indywidualnej. Wysokość budynków nie może przekroczyć w kalenicy wysokości 7 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej. Obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych oraz w wypadku garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych dachów jednospadowych, o kącie nachylenia połaci pomiędzy 30° – 45°. W wypadku realizacji budynków jako wolnostojących obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy;
- 7) Obowiązuje zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 55% powierzchni terenu inwestycji;
- 8) Realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na działce;

§ 12.

USTALENIA DLA TERENÓW ZABUDOWY PENSJONATOWEJ

1. Tereny dla zabudowy pensjonatowej, oznaczone symbolami: **1.MP– pow. 3,69 ha, 2.MP– pow. 5,60 ha, 3.MP– pow. 0,20 ha, 4.MP– pow. 3,09 ha, 5.MP– pow. 0,79 ha, 6.MP– pow. 0,41 ha, 7.MP– pow. 1,39 ha, 8.MP– pow. 0,35 ha, 9.MP– pow. 2,98 ha, 10.MP– pow. 1,78 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Obowiązek spełnienia warunków ochrony ustalonych w statucie uzdrowiska jak dla strefy ochrony uzdrowskiej „B” w terenach oznaczonych symbolami: 1.MP, 2.MP, 4.MP, 7.MP, 8.MP, 9.MP, 10.MP;
- 2) Przeznaczenie podstawowe:
 - a) budownictwo pensjonatowe – usługi hotelarskie, realizowane jako budynki wolnostojące, na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 2500 m²;
 - b) w terenach oznaczonych symbolami 10.MP, 1.MP, 2.MP i 5.MP - budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne - realizowane na już wydzielonych geodezyjnie działkach oraz na nowo wydzielonych działkach zgodnie z ustaleniami § 4. ust. 17. pkt 2;
 - c) w terenach oznaczonych symbolami 7.MP i 10.MP budownictwo rekreacji indywidualnej, realizowane na już wydzielonych geodezyjnie działkach oraz na nowo wydzielonych działkach, zgodnie z ustaleniami § 4. ust. 17. pkt 2;
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne - realizowane na już wydzielonych geodezyjnie działkach oraz na nowo wydzielonych działkach zgodnie z ustaleniami § 4. ust. 17. pkt 2;
 - b) zieleń urządzona z urządzeniami związanymi z obsługą rekreacji, obiekty budowlane infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe;
- 4) Przy zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami 1.MP i 2.MP obowiązuje uwzględnienie przy lokalizacji obiektów, stanowisk roślin chronionych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) Łączna powierzchnia zabudowy na terenie inwestycji nie może przekroczyć 30% jego powierzchni;
- 6) Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejących budynków na zasadach określonych w ustaleniach pkt 7, pkt 8, pkt 9 i pkt 10. Przy przebudowie istniejących obiektów obowiązuje:
 - a) Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - b) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 7) Obowiązują następujące zasady realizacji nowych budynków pensjonatowych oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków:
 - a) realizacja budynków w zabudowie wolnostojącej;
 - b) w terenach oznaczonych symbolami 1.MP i 2.MP, obowiązek lokalizacji budynków w odległości nie mniejszej niż 20 m od krawędzi jezdni drogi 2.KDg oraz w odległości nie mniejszej niż 15 m od granicy działki ewidencyjnej ww. drogi;
 - c) obowiązuje realizacja budynków pensjonatowych na nie więcej niż 50 miejsc;
 - d) obowiązuje realizacja budynków pensjonatowych do trzech kondygnacji nadziemnych od strony przystokowej, w tym jedna lub dwie w poddaszu;
 - e) wysokość budynków pensjonatowych nie może przekroczyć wysokości w kalenicy 12 metrów nad poziom istniejącego terenu od strony przystokowej a na terenie płaskim 15 metrów nad poziom istniejącego terenu;
 - f) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci 30⁰ - 45⁰. Obowiązuje zakaz realizacji dachów płaskich;
 - g) obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn. Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu, nie może przekroczyć ½ długości całej połaci dachowej (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów). Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej;
 - h) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - i) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 8) Obowiązują następujące zasady realizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz rozbudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejących:
 - a) realizacja budynków w zabudowie wolnostojącej. Zakaz realizacji więcej niż jednego domu mieszkalnego na terenie inwestycji;
 - b) obowiązuje kubatura budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 1400 m³. Do ww. kubatury nie wlicza się kubatury dobudowanego budynku gospodarczego, garażowego lub części kubatury budynku przeznaczony dla ww. przeznaczenia;
 - c) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie może przekroczyć wysokości w kalenicy 12 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej;
 - d) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci 30⁰ - 45⁰. Obowiązuje zakaz realizacji dachów płaskich;
 - e) obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn. Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu, nie może przekroczyć ½ długości całej połaci dachowej (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów). Łączna

- szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej. Zakaz realizacji dachów namiotowych;
- f) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - g) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 9) Obowiązują następujące zasady realizacji nowych budynków rekreacji indywidualnej oraz rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących:
- a) realizacja budynków w zabudowie wolnostojącej;
 - b) obowiązuje kubatura budynku rekreacji indywidualnej nie większa niż 800 m³. Do w/w kubatury nie wlicza się kubatury dobudowanego budynku gospodarczego lub garażowego lub części kubatury budynku przeznaczonej dla w/w przeznaczenia;
 - c) obowiązuje realizacja budynków rekreacji indywidualnej jako parterowych lub o dwóch kondygnacjach nadziemnych od strony przystokowej, w tym jedna w poddaszu;
 - d) wysokość budynków rekreacji indywidualnej nie może przekroczyć w kalenicy wysokości 7 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej;
 - e) przy realizacji nowych budynków oraz nadbudowie budynków obowiązek realizacji dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 30⁰ – 45⁰;
 - f) obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn. Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu, nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej;
 - g) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - h) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 10) Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych i garaży z poddaszem użytkowym, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do mieszkalnych. Wysokość budynków nie może przekroczyć w kalenicy wysokości 7 metrów nad poziom istniejącego terenu od strony przystokowej. Obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych oraz w wypadku garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych dachów jednospadowych, o kącie nachylenia połaci pomiędzy 30⁰ – 45⁰. W wypadku realizacji budynków jako wolnostojących obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy;
- 11) W terenach oznaczonych symbolami 5.MP i 2.MP obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i na podmurówce, z uwagi na położenie części terenów w obszarze lokalnego ciągu ekologicznego. Dopuszcza się ogrodzenie ażurowe z drewna o wys. do 1,20 m oraz realizację żywopłotów, z zastosowaniem gatunków krzewów takich jak: jałowiec, leszczyna, głóg oraz gatunków zimozielonych;
- 12) Obowiązuje zachowanie powierzchni biologicznie czynnej, w tym terenów zieleni, na nie mniej niż 55% powierzchni terenu inwestycji;
- 13) Obowiązuje realizacja dla budownictwa pensjonatowego nie mniej niż 4 miejsca postojowe na 10 miejsc noclegowych oraz nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla pojazdów obsługi pensjonatu lub części mieszkalnej obiektu. Dla budownictwa mieszkalnego jednorodzinnego obowiązuje realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe (w tym 1-no w garażu) na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny. Dodatkowo obowiązuje realizacja nie mniej niż 2 miejsc postojowych na każdej działce, na której będzie realizowana funkcja usługowa.

ROZDZIAŁ III. - USTALENIA PLANU DLA TERENÓW OSIEDLEŃCZYCH - ZABUDOWA USŁUGOWA

§ 13.

USTALENIA DLA TERENÓW ZABUDOWY UZDROWISKOWEJ

1. Tereny zabudowy uzdrowiskowej, oznaczone symbolem **1.Uz – pow. 1,52 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Obowiązek spełnienia warunków ochrony ustalonych w statucie uzdrowiska jak dla strefy ochrony uzdrowiskowej „A”;
- 2) Przeznaczenie podstawowe – usługi zdrowia, realizowane jako zakłady lecznictwa uzdrowiskowego;
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleni urządzona;
- 4) Dopuszcza się realizację szpitala uzdrowiskowego z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 5) W zakresie kształtowania architektury budynków obowiązuje:
 - a) zakaz realizacji budynku szpitala wyższego niż trzy kondygnacje nadziemne od strony przystokowej, w tym jedna kondygnacja winna być realizowana w poddaszu. Wysokość budynku w kalenicy nie może przekroczyć 12 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej;
 - b) zakaz realizacji innych budynków wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne od strony przystokowej, w tym jedna kondygnacja winna być realizowana w poddaszu. Wysokość budynków w kalenicy nie może przekroczyć 9 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej;
 - c) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci pomiędzy 3⁰ – 45⁰;
 - d) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn;
 - e) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;

- f) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 6) Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń małej architektury oraz realizację urządzeń sportowo – rekreacyjnych;
- 7) Powierzchnia terenów biologicznie czynnych, w tym terenów zieleni, wynosi nie mniej niż 75% powierzchni terenu;
- 8) Obowiązek lokalizacji miejsc postojowych, w ilości nie większej niż 10% miejsc sanatoryjnych w obiekcie. Obowiązek wkomponowania miejsc postojowych w zieleń drzewiasto – krzewiastą;

2. Tereny zabudowy uzdrowskiej, oznaczone symbolami: **2.Uz – pow. 1,20 ha, 3.Uz – pow. 1,58 ha, 4.Uz – pow. 1,59 ha, 6.Uz – pow. 1,97 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Obowiązek spełnienia warunków ochrony ustalonych w statucie uzdrowiska jak dla strefy ochrony uzdrowskiej „A”;
- 2) Przeznaczenie podstawowe – usługi zdrowia, realizowane jako zakłady lecznictwa uzdrowskiego;
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona;
- 4) Dopuszcza się realizację sanatoriów i przychodni uzdrowskich z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz innych obiektów służących lecznictwu uzdrowskiemu;
- 5) Dopuszcza się przebudowę, odbudowę i rozbudowę istniejących budynków na następujących zasadach:
 - a) obowiązuje zakaz nadbudowy istniejących, najwyższych części budynków w każdym zespole budynków. Zakaz nie dotyczy nadbudowy związanej ze zmianą konstrukcji dachu. Przy nadbudowie obowiązuje zachowanie zróżnicowanych wysokości budynków w każdym zespole;
 - b) stosowanie zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - c) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 6) W zakresie kształtowania architektury nowych budynków obowiązuje:
 - a) zakaz realizacji budynków wyższych niż trzy kondygnacje nadziemne od strony przystokowej, w tym jedna kondygnacja winna być realizowana w poddaszu. Wysokość budynków w kalenicy nie może przekroczyć 15 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej;
 - b) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci pomiędzy 30⁰ – 45⁰;
 - c) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn;
 - d) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - e) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 7) Dopuszcza się realizację urządzeń sportowo – rekreacyjnych, w tym lokalizację pól do gier sportowych, trawiastych boisk, kortów tenisowych, pola dla minigolfa, basenów kąpielowych krytych i otwartych, ścieżek spacerowych, obiektów i urządzeń małej architektury, urządzonych miejsc na ognisko itp.
- 8) Obowiązuje uwzględnienie terenów biologicznie czynnych, w tym terenów zieleni, na powierzchni nie mniejszej niż 50% terenu inwestycji;
- 9) Obowiązek lokalizacji miejsc postojowych, w ilości nie większej niż 10% miejsc sanatoryjnych w obiekcie. Obowiązek wkomponowania miejsc postojowych w zieleń drzewiasto – krzewiastą;

3. Tereny zabudowy uzdrowskiej, oznaczone symbolem **5.Uz – pow. 1,47 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Obowiązek spełnienia warunków ochrony ustalonych w statucie uzdrowiska jak dla strefy ochrony uzdrowskiej „A”;
- 2) Przeznaczenie podstawowe – obiekty służące lecznictwu uzdrowskiemu;
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona;
- 4) Dopuszcza się realizację obiektów typu: Dom Zdrojowy z salą widowiskowo - konferencyjną oraz obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, np. takimi jak: obiekt sakralny - kaplica, baseny, obiekty o funkcji turystyczno-uzdrowskiej, amfiteatr;
- 5) W zakresie kształtowania architektury budynków, za wyjątkiem kaplicy obowiązuje:
 - a) zakaz realizacji budynku Domu Zdrojowego wyższego niż trzy kondygnacje nadziemne od strony przystokowej, w tym jedna kondygnacja winna być realizowana w poddaszu. Wysokość budynku w kalenicy nie może przekroczyć 15 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej;
 - b) zakaz realizacji innych budynków, wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne od strony przystokowej, w tym jedna kondygnacja winna być realizowana w poddaszu. Wysokość budynków w kalenicy nie może przekroczyć 9 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej;
 - c) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci pomiędzy 3⁰ – 45⁰;
 - d) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn;
 - e) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - f) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 6) Dopuszcza się realizację amfiteatru zadaszonego wraz z miejscami siedzącymi dla nie więcej niż 1000 osób i pow. użytkowej sceny ok. 150 m²;

- 7) Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń małej architektury oraz realizację urządzeń sportowo – rekreacyjnych;
- 8) Obowiązuje uwzględnienie terenów biologicznie czynnych, w tym terenów zieleni, na powierzchni nie mniejszej niż 50 % terenu inwestycji;
- 9) Obowiązek lokalizacji miejsc postojowych, w ilości nie większej niż 10% miejsc sanatoryjnych w obiekcie;

4. Tereny zabudowy uzdrowskiej, oznaczone symbolem **7.Uz – pow. 1,92 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Obowiązek spełnienia warunków ochrony ustalonych w statucie uzdrowiska jak dla strefy ochrony uzdrowskiej „A”;
- 2) Przeznaczenie podstawowe – usługi zdrowia, realizowane jako zakłady lecznictwa uzdrowskiego i inne obiekty służące lecznictwu uzdrowskiemu;
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi komercyjne i hotelarskie związane z obsługą funkcji uzdrowskich, zieleni urządzona;
- 4) Dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych typu: pensjonaty z częścią leczniczą lub rehabilitacyjną, ośrodki o funkcji leczniczej i rehabilitacyjnej, restauracje, kawiarnie, a także obiekty towarzyszące zabudowie uzdrowskiej;
- 5) W zakresie kształtowania architektury budynków obowiązuje:
 - a) zakaz realizacji budynków wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne od strony przystokowej, w tym jedna kondygnacja winna być realizowana w poddaszu. Wysokość budynków w kalenicy nie może przekroczyć 12 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej;
 - b) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci pomiędzy 30⁰ – 45⁰;
 - c) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn. Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu, nie może przekroczyć ½ długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej;
 - d) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - e) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 6) Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń małej architektury oraz urządzeń sportowo – rekreacyjnych;
- 7) Obowiązuje uwzględnienie terenów biologicznie czynnych, w tym terenów zieleni, na powierzchni nie mniejszej niż 75% terenu inwestycji;
- 8) Obowiązek realizacji nie więcej niż 10 miejsc postojowych.

§ 14.

USTALENIA DLA TERENÓW USŁUG KOMERCYJNYCH

1. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **1.U – pow. 1,31 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Do czasu zmiany granic stref ochrony uzdrowskiej i włączenia terenu do strefy ochrony uzdrowskiej „B”, obowiązek spełnienia warunków ochrony ustalonych w statucie uzdrowiska jak dla strefy ochrony uzdrowskiej „A”;
- 2) Przeznaczenie podstawowe - usługi komercyjne – centrum usługowe uzdrowiska Polańczyk;
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleni urządzona;
- 4) Dopuszcza się realizację budynków w zabudowie wolnostojącej lub zwartej, na zasadach określonych w ustaleniach pkt.9;
- 5) Dopuszcza się funkcje typu: gastronomia, handel, usługi hotelarskie – pensjonat, turystyka itp. Dopuszcza się realizację części mieszkalnej w obiektach usługowych;
- 6) Obowiązuje zakaz realizacji obiektów tymczasowych;
- 7) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu inwestycji;
- 8) Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury;
- 9) W zakresie kształtowania architektury budynków, obowiązuje:
 - a) zakaz realizacji budynków wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne od strony przystokowej, w tym jedna kondygnacja winna być realizowana w poddaszu. Wysokość obiektów w kalenicy nie może przekroczyć 9 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej;
 - b) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci 30⁰ - 45⁰;
 - c) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy;
 - d) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - e) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 10) Obowiązuje uwzględnienie terenów biologicznie czynnych, w tym terenów zieleni, na powierzchni nie mniejszej niż 25% terenu inwestycji;
- 11) Obowiązek realizacji miejsc postojowych, nie mniej niż 20 mp/1000 m² pow. użytkowej.

2. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **2.U – pow. 0,62 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Obowiązek spełnienia warunków ochrony ustalonych w statucie uzdrowiska jak dla strefy ochrony uzdrowiskowej „B”;
- 2) Przeznaczenie podstawowe - usługi komercyjne związane z obsługą turystyki oraz usługi hotelarskie;
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne – obiekty socjalno – administracyjnych dla obsługi terenów sportowo – rekreacyjnych, zieleni urządzona z urządzeniami związanymi z obsługą turystyki, miejsca postojowe;
- 4) Dopuszcza się przebudowę, odbudowę i rozbudowę istniejących budynków na następujących zasadach:
 - a) obowiązuje zakaz nadbudowy istniejących budynków;
 - b) zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - c) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 5) Dopuszcza się realizację nowych obiektów jako wolnostojących, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach pkt. 9;
- 6) Dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych typu: restauracje, puby, kawiarnie, a także obiektów hotelowych, obiektów socjalno – administracyjnych dla obsługi terenów sportowo – rekreacyjnych;
- 7) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% pow. terenu inwestycji;
- 8) Dopuszcza się lokalizację pól do gier sportowych w tym trawiastych boisk, kortów tenisowych, placów zabaw dla dzieci, obiektów i urządzeń małej architektury, urządzonych miejsc na ognisko i miejsc do grillowania itp.;
- 9) W zakresie kształtowania architektury nowych obiektów obowiązuje:
 - a) zakaz realizacji nowych budynków wyższych niż cztery kondygnacje nadziemne od strony przystokowej, w tym jedna kondygnacja winna być realizowana w poddaszu. Wysokość obiektów w kalenicy nie może przekroczyć 16 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej.
 - b) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci 30° - 45° ;
 - c) dopuszcza się realizację płaskich stropodachów, pełniących funkcje terenów biologicznie czynnych, z dopuszczeniem ich użytkowania jako terenów rekreacyjnych oraz realizację dachów w formie tarasów widokowych i rekreacyjnych;
 - d) obowiązuje zakaz realizacji dachów o kalenicy przesuniętej w pionie;
 - e) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu;
 - f) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 10) Obowiązuje uwzględnienie terenów biologicznie czynnych, na powierzchni nie mniejszej niż 49% terenu inwestycji;
- 11) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych, w zależności od potrzeb - min. 20 mp/1000 m² pow. użytkowej.

3. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **3.U – pow. 0,04 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - usługi komercyjne;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleni urządzona;
- 3) Dopuszcza się realizację budynków w zabudowie wolnostojącej, na zasadach określonych w ustaleniach pkt.8;
- 4) Dopuszcza się funkcje związane z gospodarką rybacką – ośrodek zarybieniowy i wędkarstwem;
- 5) Obowiązuje zakaz realizacji obiektów tymczasowych;
- 6) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu inwestycji;
- 7) Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury;
- 8) W zakresie kształtowania architektury budynków, obowiązuje:
 - a) zakaz realizacji budynków wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne od strony przystokowej, w tym jedna kondygnacja winna być realizowana w poddaszu. Wysokość obiektów w kalenicy nie może przekroczyć 9 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej;
 - b) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci 30° - 45° ;
 - c) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy;
 - d) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - e) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 9) Obowiązuje uwzględnienie terenów biologicznie czynnych, na powierzchni nie mniejszej niż 60% terenu inwestycji;
- 10) Dopuszcza się realizację, nie mniej niż 10 miejsc postojowych;

4. Tereny zabudowy usługowej – centrum usługowe Polańczyka, oznaczone symbolem **4.U – pow. 0,70 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - usługi komercyjne i hotelarskie;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleni urządzona, miejsca postojowe;
- 3) Dopuszcza się realizację budynków jako wolnostojących lub w zabudowie zwartej, na zasadach określonych w ustaleniach pkt.8;
- 4) Dopuszcza się funkcje typu: usługi hotelarskie, handel, gastronomia, bank, poczta, kultura, administracja, turystyka itp. Dopuszcza się lokalizację części mieszkalnej, jako wbudowanej w budynki usługowe;
- 5) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu inwestycji;
- 6) Obowiązuje wielkość nowo wydzielonej działki nie mniejsza niż 800 m² dla realizacji usług;
- 7) Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury;

- 8) W zakresie kształtowania architektury budynków, obowiązują:
 - a) zakaz realizacji budynków wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne od strony przystokowej, w tym jedna kondygnacja winna być realizowana w poddaszu. Wysokość obiektów w kalenicy nie może przekroczyć 12 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej;
 - b) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci 30° - 45° ;
 - c) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn.;
 - d) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - e) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 9) Obowiązuje uwzględnienie terenów biologicznie czynnych, na powierzchni nie mniejszej niż 40% terenu inwestycji;
- 10) Obowiązek realizacji miejsc postojowych, nie mniej niż 20 mp/1000 m² pow. użytkowej.

5. Tereny zabudowy usługowej – centrum usługowe uzdrowiska Polańczyk, oznaczone symbolem **5.U – pow. 0,54 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Obowiązek spełnienia warunków ochrony ustalonych w statucie uzdrowiska jak dla strefy ochrony uzdrowskiej „A”;
- 2) Przeznaczenie podstawowe - usługi komercyjne i publiczne związane z funkcjonowaniem uzdrowiska;
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona;
- 4) Dopuszcza się realizację budynków jako wolnostojących lub w zabudowie zwartej, na zasadach określonych w ustaleniach pkt.8;
- 5) Obowiązuje zakaz realizacji obiektów tymczasowych oraz części mieszkalnej w istniejących i realizowanych obiektach;
- 6) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20% powierzchni terenu inwestycji;
- 7) Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury;
- 8) W zakresie kształtowania architektury budynków, obowiązują:
 - a) zakaz realizacji budynków wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne od strony przystokowej, w tym jedna kondygnacja winna być realizowana w poddaszu. Wysokość obiektów w kalenicy nie może przekroczyć 12 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej;
 - b) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci 30° - 45° ;
 - c) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy. Zakaz realizacji dachów namiotowych;
 - d) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - e) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 9) Obowiązuje uwzględnienie terenów biologicznie czynnych, w tym terenów zieleni, na powierzchni nie mniejszej niż 20% terenu inwestycji;
- 10) Miejsca postojowe, dla obsługi terenów wyznaczono w terenie 1.KS/ZU;

6. Tereny zabudowy usługowej – centrum usługowe uzdrowiska Polańczyk, oznaczone symbolem **6.U – pow. 1,20 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Obowiązek spełnienia warunków ochrony ustalonych w statucie uzdrowiska jak dla strefy ochrony uzdrowskiej „A”;
- 2) Przeznaczenie podstawowe - usługi komercyjne;
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona;
- 4) Dopuszcza się realizację budynków w zabudowie zwartej, na zasadach określonych w ustaleniach pkt.8;
- 5) Dopuszcza się funkcje typu: gastronomia, handel, turystyka itp.;
- 6) Obowiązuje zakaz realizacji obiektów tymczasowych oraz części mieszkalnej w istniejących i realizowanych obiektach;
- 7) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 80% powierzchni terenu inwestycji;
- 8) Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury;
- 9) W zakresie kształtowania architektury budynków, obowiązują:
 - a) zakaz realizacji budynków wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne od strony przystokowej, w tym jedna kondygnacja winna być realizowana w poddaszu. Wysokość obiektów w kalenicy nie może przekroczyć 9 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej;
 - b) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci 30° - 45° ;
 - c) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy;
 - d) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - e) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 10) Obowiązuje uwzględnienie terenów biologicznie czynnych, na powierzchni nie mniejszej niż 10% terenu inwestycji;
- 11) Miejsca postojowe, dla obsługi terenów wyznaczono w terenie 1.KS/ZU;

7. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **7.U – pow. 1,29 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Obowiązek spełnienia warunków ochrony ustalonych w statucie uzdrowiska jak dla strefy ochrony uzdrowiskowej „A”;
- 2) Przeznaczenie podstawowe - usługi sportowo-rekreacyjne;
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne – obiekty sakralne – kaplica uzdrowiskowa, zieleń urządzona, miejsca postojowe;
- 4) Dopuszcza się realizację budynków w zabudowie wolnostojącej, na zasadach określonych w ustaleniach pkt.9;
- 5) Dopuszcza się funkcje typu: sport – korty tenisowe z zapleczem, gastronomia, turystyka, kaplica uzdrowiskowa itp.;
- 6) Obowiązuje zakaz realizacji obiektów tymczasowych oraz części mieszkalnej w realizowanych obiektach;
- 7) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu inwestycji;
- 8) Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury;
- 9) W zakresie kształtowania architektury budynków, obowiązuje:
 - a) zakaz realizacji budynków wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne od strony przystokowej, w tym jedna kondygnacja winna być realizowana w poddaszu. Wysokość obiektów w kalenicy nie może przekroczyć 9 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej;
 - b) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci 30⁰ - 45⁰;
 - c) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy;
 - d) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - e) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 10) Obowiązuje uwzględnienie terenów biologicznie czynnych, w tym terenów zieleni, na powierzchni nie mniejszej niż 40% terenu inwestycji;
- 11) Obowiązuje realizacja miejsc postojowych nie mniej niż 10.

8. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **8.U – pow. 0,89 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Obowiązek spełnienia warunków ochrony ustalonych w statucie uzdrowiska jak dla strefy ochrony uzdrowiskowej „A”;
- 2) Przeznaczenie podstawowe - usługi komercyjne – centrum usługowe uzdrowiska Polańczyk i usługi hotelarskie;
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona;
- 4) Dopuszcza się realizację budynków w zabudowie wolnostojącej lub zwartej, na zasadach określonych w ustaleniach pkt.9;
- 5) Dopuszcza się funkcje typu: gastronomia, handel, usługi hotelarskie – pensjonat, turystyka itp.;
- 6) Obowiązuje zakaz realizacji obiektów tymczasowych oraz części mieszkalnej w istniejących i realizowanych obiektach.
- 7) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni terenu inwestycji;
- 8) Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury;
- 9) W zakresie kształtowania architektury budynków, obowiązuje:
 - a) zakaz realizacji budynków wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne od strony przystokowej, w tym jedna kondygnacja winna być realizowana w poddaszu. Wysokość obiektów w kalenicy nie może przekroczyć 9 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej;
 - b) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci 30⁰ - 45⁰;
 - c) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy;
 - d) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - e) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 10) Obowiązuje uwzględnienie terenów biologicznie czynnych, w tym terenów zieleni, na powierzchni nie mniejszej niż 15% terenu inwestycji;
- 11) Miejsca postojowe, dla obsługi terenów wyznaczono w terenie 1.KS/ZU;

9. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **9.U – pow. 0,58 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Obowiązek spełnienia warunków ochrony ustalonych w statucie uzdrowiska jak dla strefy ochrony uzdrowiskowej „A”;
- 2) Przeznaczenie podstawowe - usługi komercyjne związane z funkcjonowaniem uzdrowiska;
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona;
- 4) Dopuszcza się realizację budynków w zabudowie wolnostojącej, na zasadach określonych w ustaleniach pkt.9;
- 5) Dopuszcza się funkcje typu: gastronomia, turystyka itp.;
- 6) Obowiązuje zakaz realizacji obiektów tymczasowych oraz części mieszkalnej w realizowanych obiektach;
- 7) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu inwestycji;
- 8) Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury;
- 9) W zakresie kształtowania architektury budynków, obowiązuje:

- a) zakaz realizacji budynków wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne od strony przystokowej, w tym jedna kondygnacja winna być realizowana w poddaszu. Wysokość obiektów w kalenicy nie może przekroczyć 9 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej;
 - b) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci 30° - 45° ;
 - c) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy;
 - d) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - e) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 10) Obowiązuje uwzględnienie terenów biologicznie czynnych, w tym terenów zieleni, na powierzchni nie mniejszej niż 60% terenu inwestycji;
- 11) Miejsca postojowe, dla obsługi terenów wyznaczono w terenie 2.KS.

10. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **10.U/KS – pow. 0,58 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Do czasu zmiany granic stref ochrony uzdrowiskowej i włączenia terenu do strefy ochrony uzdrowiskowej „B”, obowiązek spełnienia warunków ochrony ustalonych w statucie uzdrowiska jak dla strefy ochrony uzdrowiskowej „A”;
- 2) Przeznaczenie podstawowe - usługi komercyjne;
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleni urządzona;
- 4) Do czasu realizacji usług, ustala się jako tymczasowe wykorzystanie terenu na cele parkingu;
- 5) Dopuszcza się realizację budynków w zabudowie wolnostojącej, na zasadach określonych w ustaleniach pkt.10;
- 6) Dopuszcza się realizację kąpieliska z basenami kąpielowymi otwartymi lub krytymi oraz urządzeniami i obiektami związanymi z jego obsługą, w tym z zakresu gastronomii, oraz urządzeń i obiektów sportowo – rekreacyjnych, w tym boisk sportowych;
- 7) Obowiązuje zakaz realizacji obiektów tymczasowych oraz części mieszkalnej w realizowanych obiektach;
- 8) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20% powierzchni terenu inwestycji;
- 9) Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury;
- 10) W zakresie kształtowania architektury budynków, za wyjątkiem basenu, obowiązuje:
 - a) zakaz realizacji budynków wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne od strony przystokowej, w tym jedna kondygnacja winna być realizowana w poddaszu. Wysokość obiektów w kalenicy nie może przekroczyć 9 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej;
 - b) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci 30° - 45° ;
 - c) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy;
 - d) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - e) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 11) Obowiązuje uwzględnienie terenów biologicznie czynnych, w tym terenów zieleni, na powierzchni nie mniejszej niż 20% terenu inwestycji;
- 12) Obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń pełnych. Dopuszcza się ogrodzenie ażurowe o wys. do 2,0 m, na podmurówce z kamienia o wys. do 0,80 m. Możliwość realizacji żywopłotów z zastosowaniem gatunków krzewów takich jak: liguster, jałowiec, leszczyna, głóg oraz gatunków zimozielonych.

11. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **11.U – pow. 0,33 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - usługi komercyjne i usługi hotelarskie;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleni urządzona, miejsca postojowe;
- 3) Dopuszcza się realizację budynków w zabudowie wolnostojącej, na zasadach określonych w ustaleniach pkt.8;
- 4) Dopuszcza się funkcje typu: budynki zakwaterowania turystycznego, gastronomia itp.;
- 5) Obowiązuje zakaz realizacji obiektów tymczasowych;
- 6) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu inwestycji;
- 7) Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury;
- 8) W zakresie kształtowania architektury budynków, obowiązuje:
 - a) zakaz realizacji budynków wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne od strony przystokowej, w tym jedna kondygnacja winna być realizowana w poddaszu. Wysokość obiektów w kalenicy nie może przekroczyć 9 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej;
 - b) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci 30° - 45° ;
 - c) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy;
 - d) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - e) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 9) Obowiązuje uwzględnienie terenów biologicznie czynnych, na powierzchni nie mniejszej niż 60% terenu inwestycji;
- 10) Dopuszcza się realizację, nie mniej niż 20 miejsc postojowych;

12. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **12.U – pow. 0,16 ha, 13.U – pow. 0,40 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - usługi komercyjne;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona;
- 3) Dopuszcza się realizację budynków w zabudowie wolnostojącej, na zasadach określonych w ustaleniach pkt.8;
- 4) Dopuszcza się funkcje typu: gastronomia, handel itp.;
- 5) Obowiązuje zakaz realizacji obiektów tymczasowych;
- 6) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu inwestycji;
- 7) Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury;
- 8) W zakresie kształtowania architektury budynków, obowiązuje:
 - a) zakaz realizacji budynków wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne od strony przystokowej, w tym jedna kondygnacja winna być realizowana w poddaszu. Wysokość obiektów w kalenicy nie może przekroczyć 9 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej;
 - b) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci 30° - 45° ;
 - c) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy;
 - d) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - e) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 9) Obowiązuje uwzględnienie terenów biologicznie czynnych, na powierzchni nie mniejszej niż 60% terenu inwestycji;
- 10) Dopuszcza się realizację, nie mniej niż 10 miejsc postojowych;

13. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **1.Uh – pow. 1,93 ha, 10.Uh – pow. 1,83 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – usługi hotelarskie, realizowane jako zespół hotelowy z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona, urządzenia i obiekty sportowo – rekreacyjne;
- 3) Obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkiego rodzaju usług, za wyjątkiem gastronomii dla obsługi usług hotelarskich;
- 4) Powierzchnia zabudowy na terenie inwestycji nie może przekroczyć 40% jego powierzchni;
- 5) Obowiązują następujące zasady realizacji budynków:
 - a) obowiązuje realizacja budynku hotelowego jako bryły rozczłonkowanej o zróżnicowanej wysokości, od parteru po maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne od strony przystokowej, w tym jedna w poddaszu. Wysokość budynku nie może przekroczyć w głównej kalenicy wysokości 17 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej;
 - b) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci 30° - 45° ;
 - c) dopuszcza się realizację płaskich stropodachów, pełniących funkcje terenów biologicznie czynnych, z dopuszczeniem ich użytkowania jako terenów rekreacyjnych oraz realizację dachów w formie tarasów widokowych i rekreacyjnych;
 - d) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy;
 - e) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - f) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 6) Dopuszcza się lokalizację pól do gier sportowych w tym trawiastych boisk, kortów tenisowych, pola dla mini-golfa, placów zabaw dla dzieci, ścieżek spacerowych oraz lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury, tarasów widokowych, altan, zadaszeń, miejsc do grillowania, urządzonych miejsc na ognisko itp.;
- 7) Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych z poddaszem użytkowym o kubaturze nie większej niż 250 m^3 , realizowanych jako wolnostojące. Wysokość budynków nie może przekroczyć w kalenicy wysokości 7 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej. Obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych z zakazem realizacji dachów o kalenicy przesuniętej w pionie. Obowiązuje realizacja dachów o kącie nachylenia połaci pomiędzy 30° - 45° ;
- 8) Obowiązek zabezpieczenia istniejących skarp oraz skarp powstałych w wyniku prac ziemnych, z zastosowaniem materiałów naturalnych typu kamień i drewno oraz roślinności;
- 9) Obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń pełnych. Dopuszcza się ogrodzenie ażurowe z bali drewnianych o wys. do 1,20 m, na podmurówce z kamienia o wys. do 0,80 m. Dopuszcza się realizację żywopłotów, z zastosowaniem gatunków krzewów takich jak: jałowiec, leszczyna, głóg oraz gatunków zimozielonych;
- 10) Obowiązuje uwzględnienie terenów biologicznie czynnych, w tym terenów zieleni, na powierzchni nie mniejszej niż 50% terenu inwestycji;
- 11) Obowiązuje realizacja miejsc postojowych nie mniej niż 1 na 5 miejsc noclegowych. Obowiązek wkomponowania miejsc postojowych w zieleń drzewiasto – krzewiastą.

14. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **2.Uh – pow. 0,89 ha, 2a.Uh – pow. 0,12 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Obowiązek spełnienia warunków ochrony ustalonych w statucie uzdrowiska jak dla strefy ochrony uzdrowskiej „A”;
- 2) Przeznaczenie podstawowe – usługi hotelarskie, realizowane jako pensjonaty;
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona;

- 4) Obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkiego rodzaju usług, za wyjątkiem gastronomii dla obsługi usług hotelarskich oraz galerii wystaw artystycznych;
- 5) Powierzchnia zabudowy na terenie inwestycji nie może przekroczyć 40% jego powierzchni;
- 6) Obowiązują następujące zasady realizacji budynków:
 - a) zakaz realizacji budynków wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne od strony przystokowej, w tym jedna kondygnacja winna być realizowana w poddaszu. Wysokość obiektów w kalenicy nie może przekroczyć 10 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej;
 - b) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci 30° - 45° ;
 - c) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy;
 - d) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - e) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 7) Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury, altan, miejsc do grillowania, urządzonych miejsc na ognisko itp.;
- 8) Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych i garaży z poddaszem użytkowym, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do pensjonatowych. Wysokość budynków nie może przekroczyć w kalenicy wysokości 7 metrów nad poziom istniejącego terenu od strony przystokowej. Obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych oraz w wypadku garaży dobudowanych do budynków pensjonatowych dachów jednospadowych, o kącie nachylenia połaci pomiędzy 30° – 45° . W wypadku realizacji budynków jako wolnostojących obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy;
- 9) Obowiązek zabezpieczenia istniejących skarp oraz skarp powstałych w wyniku prac ziemnych, z zastosowaniem materiałów naturalnych typu kamień i drewno oraz roślinności;
- 10) Obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń pełnych. Dopuszcza się ogrodzenie ażurowe z bali drewnianych o wys. do 1,20 m, na podmurówce z kamienia o wys. do 0,80 m. Dopuszcza się realizację żywopłotów, z zastosowaniem gatunków krzewów takich jak: jałowiec, leszczyna, głóg oraz gatunków zimozielonych;
- 11) Obowiązuje uwzględnienie terenów biologicznie czynnych, w tym terenów zieleni, na powierzchni nie mniejszej niż 50% terenu inwestycji;
- 12) Obowiązuje realizacja miejsc postojowych nie mniej niż 1 na 5 miejsc noclegowych. Obowiązek wkomponowania miejsc postojowych w zieleń drzewiasto – krzewiastą.

15. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **3.Uh – pow. 0,99 ha, 4.Uh – pow. 3,00 ha, 5.Uh – pow. 1,51 ha, 6.Uh – pow. 0,61 ha, 7.Uh – pow. 2,75 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Obowiązek spełnienia warunków ochrony ustalonych w statucie uzdrowiska jak dla strefy ochrony uzdrowskiej „A”;
- 2) Przeznaczenie podstawowe – objekty służące obsłudze pacjentów i turystów, z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona, urządzenia i objekty sportowo – rekreacyjne, miejsca postojowe;
- 4) Powierzchnia zabudowy na terenie inwestycji nie może przekroczyć 40% jego powierzchni;
- 5) Dopuszcza się przebudowę, odbudowę i rozbudowę istniejących budynków, w tym istniejącego w terenie 4.Uh pensjonatu oraz łączenie budynków w zespoły funkcjonalne, na następujących zasadach:
 - a) obowiązuje zakaz nadbudowy istniejących, najwyższych budynków w każdym zespole budynków. Zakaz nie dotyczy nadbudowy związanej ze zmianą konstrukcji dachu. Przy nadbudowie obowiązuje zachowanie zróżnicowanych wysokości budynków w każdym zespole;
 - b) zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - c) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 6) Dopuszcza się realizację nowych obiektów na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach pkt. 7.
- 7) Obowiązują następujące zasady realizacji budynków:
 - a) obowiązuje realizacja budynków jako brył rozczłonkowanych o zróżnicowanej wysokości, od parteru po nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne od strony przystokowej, w tym jedna w poddaszu. Wysokość budynku nie może przekroczyć w głównej kalenicy wysokości 17 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej;
 - b) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci 30° - 45° ;
 - c) dopuszcza się realizację płaskich stropodachów, pełniących funkcje terenów biologicznie czynnych, z dopuszczeniem ich użytkowania jako terenów rekreacyjnych oraz realizację dachów w formie tarasów widokowych i rekreacyjnych;
 - d) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy;
 - e) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - f) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 8) Dopuszcza się lokalizację pól do gier sportowych w tym trawiastych boisk, kortów tenisowych, pola dla mini-golfa, basenów kąpielowych krytych lub otwartych, ścieżek spacerowych oraz lokalizację obiektów i urządzeń

małej architektury, tarasów widokowych, altan, zadaszeń, miejsc do grillowania, urządzonych miejsc na ognisko itp.;

- 9) Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych z poddaszem użytkowym o kubaturze nie większej niż 250 m³, realizowanych jako wolnostojące. Wysokość budynków nie może przekroczyć w kalenicy wysokości 7 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej. Obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych z zakazem realizacji dachów o kalenicy przesuniętej w pionie. Obowiązuje realizacja dachów o kącie nachylenia połaci pomiędzy 30⁰ – 45⁰;
- 10) Obowiązek zabezpieczenia istniejących skarp oraz skarp powstałych w wyniku prac ziemnych, z zastosowaniem materiałów naturalnych typu kamień i drewno oraz roślinności;
- 11) Obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń pełnych. Dopuszcza się ogrodzenie ażurowe z bali drewnianych o wys. do 1,20 m, na podmurówce z kamienia o wys. do 0,80 m. Dopuszcza się realizację żywopłotów, z zastosowaniem gatunków krzewów takich jak: jałowiec, leszczyna, głóg oraz gatunków zimozielonych;
- 12) Obowiązuje realizacja zieleni niskiej i wysokiej i zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 50% powierzchni terenu inwestycji w terenach oznaczonych symbolami: 3.Uh, 4.Uh, 5.Uh, 6.Uh oraz nie mniej niż 75% powierzchni terenu inwestycji w terenie oznaczonym symbolem 7.Uh;
- 13) Obowiązek lokalizacji miejsc postojowych, w ilości nie większej niż 10% miejsc sanatoryjnych w obiekcie. Obowiązek wkomponowania miejsc postojowych w zieleń drzewiasto – krzewiastą;

16. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **8.Uh – pow. 6.96 ha, 9.Uh – pow. 2.48 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Obowiązek spełnienia warunków ochrony ustalonych w statucie uzdrowiska jak dla strefy ochrony uzdrowskiej „B”;
- 2) Przeznaczenie podstawowe – usługi hotelarskie z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, realizowane jako hotele lub pensjonaty;
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona, urządzenia i obiekty sportowo – rekreacyjne, miejsca postojowe;
- 4) Obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkiego rodzaju usług, za wyjątkiem gastronomii dla obsługi usług hotelarskich;
- 5) Przy zagospodarowaniu terenów, obowiązuje uwzględnienie przy lokalizacji obiektów, stanowisk roślin chronionych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) W terenie oznaczonym symbolem 9.Uh, dopuszcza się realizację domu opieki społecznej, domu spokojnej starości lub domu opieki dla przewlekle chorych, dla upośledzonych lub zakładu rehabilitacyjnego;
- 7) Powierzchnia zabudowy na terenie inwestycji nie może przekroczyć 40% jego powierzchni;
- 8) Dopuszcza się realizację nowych obiektów jako wolnostojących, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach pkt. 9;
- 9) Obowiązują następujące zasady realizacji budynków:
 - a) obowiązuje realizacja budynków hotelowych jako brył rozczłonkowanych o zróżnicowanej wysokości, od parteru po maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne od strony przystokowej, w tym jedna w poddaszu. Wysokość budynku nie może przekroczyć w głównej kalenicy wysokości 17 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej;
 - b) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci 30⁰ - 45⁰;
 - c) dopuszcza się realizację płaskich stropodachów, pełniących funkcje terenów biologicznie czynnych, z dopuszczeniem ich użytkowania jako terenów rekreacyjnych oraz realizację dachów w formie tarasów widokowych i rekreacyjnych;
 - d) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy;
 - e) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - f) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 10) Dopuszcza się lokalizację pól do gier sportowych w tym trawiastych boisk, kortów tenisowych, pola dla mini-golfa, basenów kąpielowych krytych lub otwartych, placów zabaw dla dzieci, ścieżek spacerowych oraz lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury, tarasów widokowych, altan, zadaszeń, miejsc do grillowania, urządzonych miejsc na ognisko itp.;
- 11) Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych z poddaszem użytkowym o kubaturze nie większej niż 250 m³, realizowanych jako wolnostojące. Wysokość budynków nie może przekroczyć w kalenicy wysokości 7 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej. Obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych z zakazem realizacji dachów o kalenicy przesuniętej w pionie. Obowiązuje realizacja dachów o kącie nachylenia połaci pomiędzy 30⁰ – 45⁰;
- 12) Obowiązek zabezpieczenia istniejących skarp oraz skarp powstałych w wyniku prac ziemnych, z zastosowaniem materiałów naturalnych typu kamień i drewno oraz roślinności;
- 13) Obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i na podmurówce, z uwagi na położenie części terenów w obszarze lokalnego ciągu ekologicznego. Dopuszcza się ogrodzenie ażurowe z drewna o wys. do 1,20 m oraz realizację żywopłotów, z zastosowaniem gatunków krzewów takich jak: jałowiec, leszczyna, głóg oraz gatunków zimozielonych;
- 14) Obowiązuje realizacja zieleni niskiej i wysokiej i zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 55% powierzchni terenu inwestycji;
- 15) Obowiązek lokalizacji miejsc postojowych, jednak nie więcej niż 50 dla jednego obiektu usług hotelarskich. Obowiązek wkomponowania miejsc postojowych w zieleń drzewiasto – krzewiastą;

17. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **11.Uh – pow. 0,56 ha, 12.Uh – pow. 0,73 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – usługi hotelarskie z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, realizowane jako hotele lub pensjonaty oraz w terenie 12.Uh stacja paliw płynnych i gazowych z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, w tym budynek stacji paliw;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) w terenie 11.Uh budownictwo rekreacji indywidualnej;
 - b) zieleń urządzonej;
 - c) urządzenia i obiekty sportowo – rekreacyjne;
 - d) miejsca postojowe;
- 3) Obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkiego rodzaju usług, za wyjątkiem gastronomii dla obsługi usług hotelarskich ;
- 4) Powierzchnia zabudowy na terenie inwestycji nie może przekroczyć 40% jego powierzchni;
- 5) Dopuszcza się przebudowę, odbudowę i rozbudowę istniejących budynków na następujących zasadach:
 - a) obowiązuje zakaz nadbudowy istniejących budynków;
 - b) zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - c) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 6) Dopuszcza się realizację nowych obiektów jako wolnostojących, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach pkt. 7 i 8;
- 7) Obowiązują następujące zasady realizacji budynków, za wyjątkiem budynków rekreacji indywidualnej:
 - a) obowiązuje realizacja budynków hotelowych jako brył rozczłonkowanych o zróżnicowanej wysokości, od parteru po maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne od strony przystokowej, w tym jedna w poddaszu. Wysokość budynku nie może przekroczyć w głównej kalenicy wysokości 17 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej;
 - b) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci 30° - 45° ;
 - c) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy;
 - d) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - e) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 8) Obowiązują następujące zasady realizacji nowych budynków rekreacji indywidualnej:
 - a) obowiązuje realizacja budynków rekreacji indywidualnej jako parterowych lub o dwóch kondygnacjach nadziemnych od strony przystokowej, w tym jedna w poddaszu;
 - b) wysokość budynków rekreacji indywidualnej nie może przekroczyć w kalenicy wysokości 7 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej;
 - c) przy realizacji nowych budynków oraz nadbudowie budynków obowiązek realizacji dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 30° – 45° ;
 - d) obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn. Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu, nie może przekroczyć $\frac{1}{2}$ długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć $\frac{2}{3}$ długości całej połaci dachowej.;
 - e) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - f) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 9) Dopuszcza się lokalizację pól do gier sportowych w tym trawiastych boisk, kortów tenisowych, pola dla mini-golfa, placów zabaw dla dzieci, ścieżek spacerowych oraz lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury, tarasów widokowych, altan, zadaszeń, miejsc do grillowania, urządzonych miejsc na ognisko itp.;
- 10) Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych z poddaszem użytkowym o kubaturze nie większej niż 250 m^3 , realizowanych jako wolnostojące. Wysokość budynków nie może przekroczyć w kalenicy wysokości 7 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej. Obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych z zakazem realizacji dachów o kalenicy przesuniętej w pionie. Obowiązuje realizacja dachów o kącie nachylenia połaci pomiędzy 30° – 45° ;
- 11) Obowiązek zabezpieczenia istniejących skarp oraz skarp powstałych w wyniku prac ziemnych, z zastosowaniem materiałów naturalnych typu kamień i drewno oraz roślinności;
- 12) Obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń pełnych. Dopuszcza się ogrodzenie ażurowe z bali drewnianych o wys. do 1,20 m, na podmurówce z kamienia o wys. do 0,80 m. Dopuszcza się realizację żywopłotów, z zastosowaniem gatunków krzewów takich jak: jałowiec, leszczyna, głóg oraz gatunków zimozielonych;
- 13) Obowiązuje realizacja zieleni urządzonej niskiej i wysokiej i zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 55% powierzchni terenu inwestycji;
- 14) Obowiązek lokalizacji miejsc postojowych, jednak nie więcej niż 50 dla jednego obiektu usług hotelarskich. Obowiązek wkomponowania miejsc postojowych w zieleń drzewiasto – krzewiastą;

18. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **13.Uh – pow. 4,61 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Obowiązek spełnienia warunków ochrony ustalonych w statucie uzdrowiska jak dla strefy ochrony uzdrowiskowej „B”;

- 2) Przeznaczenie podstawowe – usługi hotelarskie z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, realizowane jako ośrodek rekreacyjno – wypoczynkowy typu „SPA”;
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona, urządzenia i obiekty sportowo – rekreacyjne, miejsca postojowe;
- 4) Przy zagospodarowaniu terenów obowiązuje uwzględnienie przy lokalizacji obiektów, stanowisk roślin chronionych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) Dopuszcza się realizację obiektów jako wolnostojących, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach pkt. 6;
- 6) W zakresie kształtowania architektury budynków, w tym ośrodka „SPA” z częścią hotelową, obowiązuje:
 - a) realizacja budynku głównego ośrodka „SPA” na nie więcej niż 100 miejsc noclegowych i o pow. zabudowy do 1000 m². Dopuszcza się rozczłonkowanie bryły i różnicowanie wysokości;
 - b) zakaz realizacji budynków wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne od strony przystokowej, w tym jedna winna być realizowana w poddaszu. Wysokość budynków w kalenicy nie może przekroczyć 17 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej;
 - c) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci 30⁰ - 45⁰;
 - d) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy;
 - e) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - f) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 7) Dopuszcza się lokalizację pól do gier sportowych w tym trawiastych boisk, kortów tenisowych, pola dla mini-golfa, basenów kąpielowych krytych lub otwartych, placów zabaw dla dzieci, ścieżek spacerowych oraz lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury, tarasów widokowych, altan, zadaszeń, miejsc do grillowania, urządzonych miejsc na ognisko itp.;
- 8) Dopuszcza się realizację ścieżek pieszych oraz obiektów i urządzeń małej architektury służących rekreacji codziennej;
- 9) Obowiązek zabezpieczenia istniejących skarp oraz skarp powstałych w wyniku prac ziemnych, z zastosowaniem materiałów naturalnych typu kamień i drewno oraz roślinność;
- 10) Obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i na podmurówce, z uwagi na położenie części terenu w obszarze cennym przyrodniczo. Dopuszcza się ogrodzenie ażurowe z drewna o wys. do 1,20 m oraz realizację żywopłotów, z zastosowaniem gatunków krzewów takich jak: jałowiec, leszczyna, głóg oraz gatunków zimozielonych;
- 11) Obowiązuje realizacja i zieleni niskiej i wysokiej i zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 55% powierzchni terenu inwestycji;
- 12) Obowiązek lokalizacji miejsc postojowych, jednak nie więcej niż 50 dla jednego obiektu usług hotelarskich. Obowiązek wkomponowania miejsc postojowych w zieleń drzewiasto – krzewiastą;

19. Tereny usług, oznaczone symbolem **1.US – pow. 0,91 ha, 3.US – pow. 0,60 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - usługi sportowo - turystyczne;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
- 3) Dopuszcza się realizację pola namiotowego w zieleni urządzonej, z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych;
- 4) Zakaz realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem parterowego budynku socjalno – administracyjnego i zaplecza sanitarnego o kubaturze do 800 m³ każdy oraz obiektów i urządzeń małej architektury;
- 5) W zakresie kształtowania architektury budynków, obowiązuje:
 - a) zakaz realizacji budynku wyższego niż dwukondygnacyjny od strony przystokowej, w tym jedna kondygnacja w poddaszu. Wysokość obiektu w kalenicy nie może przekroczyć 9 metrów nad istniejący poziom terenu od strony przystokowej;
 - b) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci 30⁰ - 45⁰ ;
 - c) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy;
 - d) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - e) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 6) Dopuszcza się lokalizację pól do gier sportowych w tym trawiastych boisk, placów zabaw dla dzieci, urządzonych miejsc na ognisko i do grillowania itp.;
- 7) Dopuszcza się realizację ścieżek pieszych wraz z miejscami do wypoczynku oraz tablic informacyjnych, związanych z opisem okolicy;
- 8) Obowiązuje realizacja i zieleni urządzonej niskiej i wysokiej i zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 50% powierzchni terenu inwestycji;
- 9) Obowiązek skanalizowania miejsc postojowych i oczyszczenia odprowadzanych wód opadowych z terenu dróg i placów ze związków ropopochodnych i zawiesiny;

20. Tereny usług, oznaczone symbolem **4.US – pow. 0,79 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - usługi sportowo - turystyczne;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;

- 3) Dopuszcza się przebudowę, odbudowę i rozbudowę istniejącego budynku handlowo- gastronomicznego, na następujących zasadach:
 - a) obowiązuje zakaz nadbudowy budynku za wyjątkiem nadbudowy mającej na celu zmianę wyrazu architektonicznego obiektów, zmierzającej do nadania mu cech architektury regionalnej poprzez zmianę konstrukcji dachu;
 - b) zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - c) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji. Obowiązuje stosowanie kolorów pastelowych;
- 4) Dopuszcza się realizację pola namiotowego w zieleni urządzonej, z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych;
- 5) Obowiązuje zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych za wyjątkiem budynku szkoleniowo - wypoczynkowego o kubaturze do 1600 m³ oraz obiektów i urządzeń małej architektury;
- 6) W zakresie kształtowania architektury budynków, obowiązuje:
 - a) zakaz realizacji budynku wyższego niż trzykondygnacyjny od strony przystokowej w tym jedna kondygnacja w poddaszu. Wysokość obiektu w kalenicy nie może przekroczyć 10 metrów nad istniejący poziom terenu od strony przystokowej;
 - b) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci 30⁰ - 45⁰;
 - c) dopuszcza się realizację płaskich stropodachów, pełniących funkcje terenów biologicznie czynnych, z dopuszczeniem ich użytkowania jako terenów rekreacyjnych oraz realizację dachów w formie tarasów widokowych i rekreacyjnych;
 - d) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy;
 - e) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - f) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 7) Dopuszcza się lokalizację pól do gier sportowych w tym trawiastych boisk, placów zabaw dla dzieci, urządzonych miejsc na ognisko i do grillowania itp.;
- 8) Dopuszcza się realizację ścieżek pieszych wraz z miejscami do wypoczynku oraz tablic informacyjnych, związanych z opisem okolicy;
- 9) Obowiązuje realizacja zieleni urządzonej niskiej i wysokiej oraz zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 50% powierzchni terenu inwestycji;
- 10) Obowiązek skanalizowania miejsc postojowych i oczyszczenia odprowadzanych wód opadowych z terenu dróg i placów ze związków ropopochodnych i zawiesiny;

21. Tereny usług, oznaczone symbolami: **5.US – pow. 0,67 ha, 2.US – pow. 0,99 ha, 6.US – pow. 1,25 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Obowiązek spełnienia warunków ochrony ustalonych w statucie uzdrowiska jak dla strefy ochrony uzdrowskiej „B” dla terenu oznaczonego symbolem 6.US;
- 2) Przeznaczenie podstawowe - tereny rekreacyjno – sportowe;
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleni urządzonej, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
- 4) Dopuszcza się realizację ośrodków wypoczynkowych z domkami letniskowymi, pola namiotowego w zieleni urządzonej, carawaniingu;
- 5) Dopuszcza się przebudowę, odbudowę i rozbudowę budynków, na następujących zasadach:
 - a) obowiązuje zakaz nadbudowy budynków, za wyjątkiem nadbudowy mającej na celu zmianę wyrazu architektonicznego obiektów, zmierzającej do nadania mu cech architektury regionalnej poprzez zmianę konstrukcji dachu;
 - b) zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - c) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 6) Dopuszcza się realizację pola namiotowego w zieleni urządzonej, z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych;
- 7) Dopuszcza się realizację carawaniingu z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych i przyczep campingowych wkomponowanych w zieleni urządzonej;
- 8) Obowiązuje zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych za wyjątkiem parterowych budynków socjalno – administracyjnych i budynków zaplecza sanitarnego o kubaturze do 800 m³ każdy;
- 9) W zakresie kształtowania architektury budynków, za wyjątkiem letniskowych, obowiązuje:
 - a) zakaz realizacji budynków wyższych niż trzy kondygnacje od strony przystokowej, w tym jedna kondygnacja w poddaszu. Wysokość obiektu w kalenicy nie może przekroczyć 12 metrów nad istniejący poziom terenu od strony przystokowej;
 - b) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci 30⁰ - 45⁰ .;
 - c) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy;
 - d) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - e) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 10) W zakresie kształtowania architektury budynków letniskowych, obowiązuje:
 - a) realizacja wyłącznie domków drewnianych o pow. zabudowy do 40 m²;
 - b) zakaz realizacji budynków wyższych niż parterowe o wysokości w kalenicy do 6 m nad poziom terenu od strony przystokowej;
 - c) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci 30⁰ - 45⁰;

- d) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy. Zakaz realizacji dachów namiotowych;
 - e) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - f) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 11) Dopuszcza się lokalizację pól do gier sportowych w tym trawiastych boisk, placów zabaw dla dzieci, obiektów i urządzeń małej architektury, urządzonych miejsc na ognisko i do grillowania itp.;
 - 12) Obowiązuje realizacja i zieleni niskiej i wysokiej oraz zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 50% powierzchni terenu inwestycji;
 - 13) Obowiązek skanalizowania miejsc postojowych i oczyszczenia odprowadzanych wód opadowych z terenu dróg i placów ze związków ropopochodnych i zawiesiny;

22. Tereny usług, oznaczone symbolami: **7.US – pow. 7,72 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Obowiązek spełnienia warunków ochrony ustalonych w statucie uzdrowiska jak dla strefy ochrony uzdrowskowej „A”;
- 2) Przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni z obiektami i urządzeniami rekreacyjno – sportowymi dla obsługi uzdrowiska;
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne – obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
- 4) Obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem:
 - a) dwóch parterowych budynków socjalno – administracyjnych o kubaturze do 800 m³ każdy;
 - b) budynków zaplecza sanitarnego o kubaturze do 500 m³;
 - c) kawiarni o kubaturze do 600 m³;
 - d) bosmanek;
 - e) basenów kąpielowych krytych lub otwartych;
- 5) W zakresie kształtowania architektury budynków, za wyjątkiem basenów, obowiązuje:
 - a) zakaz realizacji budynków wyższych niż dwie kondygnacje od strony przystokowej, w tym jedna kondygnacja w poddaszu. Wysokość obiektu w kalenicy nie może przekroczyć 9 metrów nad istniejący poziom terenu od strony przystokowej;
 - b) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci 30⁰ - 45⁰;
 - c) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy;
 - d) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - e) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 6) Powierzchnia zabudowy na całym terenie nie może przekroczyć 20% jego powierzchni;
- 7) Dopuszcza się lokalizację amfiteatru zadaszonego wraz z miejscami siedzącymi do 1000 osób i powierzchni użytkowej sceny nie większej niż 150 m², pól do gier sportowych w tym trawiastych boisk, obiektów i urządzeń małej architektury, zadaszonych tarasów i platform widokowych, drewnianych altan, urządzonych miejsc na ognisko i do grillowania itp.;
- 8) Dopuszcza się realizację ścieżek pieszych wraz z miejscami do wypoczynku oraz tablic informacyjnych, związanych z opisem okolicy;
- 9) Obowiązuje zakaz realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem związanych z obsługą i organizacją imprez. Dopuszcza się przekrycia typu namioty, powłoki pneumatyczne, łupiny;
- 10) Obowiązek zabezpieczenia istniejących skarp oraz skarp powstałych w wyniku prac ziemnych, z zastosowaniem materiałów naturalnych typu kamień i drewno oraz roślinności;
- 11) Obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń pełnych. Dopuszcza się ogrodzenie ażurowe z bali drewnianych o wys. do 1,20 m, na podmurówce z kamienia o wys. do 0,80 m. Dopuszcza się realizację żywopłotów, z zastosowaniem gatunków krzewów takich jak: jałowiec, leszczyna, głóg oraz gatunków zimozielonych;
- 12) Obowiązuje uwzględnienie nie mniej niż 80% powierzchni terenów biologicznie czynnych, w tym terenów zieleni niskiej i wysokiej;

23. Tereny usług, oznaczone symbolami: **8.US – pow. 0,75 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Obowiązek spełnienia warunków ochrony ustalonych w statucie uzdrowiska jak dla strefy ochrony uzdrowskowej „B”;
- 2) Przeznaczenie podstawowe – tereny sportowe;
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleni urządzona;
- 4) Zagospodarowanie terenu związane jest z realizacją celu publicznego;
- 5) Istniejące obiekty – boiska sportowe utrzymuje się;
- 6) Dopuszcza się zmianę użytkowania obiektu, wyłącznie w wypadku wprowadzenia usług realizujących innego rodzaju cele publiczne;
- 7) Dopuszcza się realizację jednego obiektu kubaturowego o funkcji socjalno – administracyjnej (budynek klubowy) o kubaturze do 1000 m³, związanego z obsługą terenów sportowych, przy uwzględnieniu ustaleń pkt 7;
- 8) W zakresie kształtowania architektury obiektu o funkcji socjalno – administracyjnej lub realizującego inne cele publiczne obowiązuje:

- a) zakaz realizacji budynków wyższych niż parterowe z poddaszem użytkowym. Wysokość obiektu w kalenicy nie może przekroczyć 9 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej;
 - b) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci 30⁰ - 45⁰;
 - c) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy;
 - d) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - e) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 9) Obowiązuje zachowanie powierzchni biologicznie czynnej, w tym terenów zieleni, na nie mniej niż 20% powierzchni terenu inwestycji;
- 10) Miejsca postojowe, dla obsługi terenów wyznaczono w terenie 4.KS.

24. Tereny usług, oznaczone symbolem **9.US – pow. 0,72 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - usługi sportowo - turystyczne;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona, miejsca postojowe dla samochodów osobowych, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
- 3) Dopuszcza się funkcje typu: gastronomia, turystyka, w tym obiekty związane z obsługą terenów narciarskich, takie jak: zaplecze techniczne dla obsługi terenów narciarskich, pomieszczenia GOPR, szkoła narciarska, serwis narciarski, obiekty socjalno – administracyjne i gospodarcze dla obsługi terenów narciarskich, itp. Obowiązuje zakaz lokalizacji części mieszkalnej;
- 4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu inwestycji;
- 5) W zakresie kształtowania architektury budynków, obowiązuje:
 - a) zakaz realizacji budynku wyższego niż dwukondygnacyjny od strony przystokowej, w tym jedna kondygnacja w poddaszu. Wysokość obiektu w kalenicy nie może przekroczyć 9 metrów nad istniejący poziom terenu od strony przystokowej;
 - b) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci 30⁰ - 45⁰;
 - c) dopuszcza się realizację płaskich stropodachów, pełniących funkcje terenów biologicznie czynnych, z dopuszczeniem ich użytkowania jako terenów rekreacyjnych oraz realizację dachów w formie tarasów widokowych i rekreacyjnych;
 - d) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy;
 - e) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - f) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 6) Dopuszcza się lokalizację pól do gier sportowych w tym trawiastych boisk, placów zabaw dla dzieci, urządzonych miejsc na ognisko i do grillowania itp.;
- 7) Dopuszcza się realizację ścieżek pieszych wraz z miejscami do wypoczynku oraz tablic informacyjnych, związanych z opisem okolicy;
- 8) Obowiązuje realizacja i zieleni urządzonej niskiej i wysokiej i zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 60% powierzchni terenu inwestycji;
- 9) Obowiązek skanalizowania miejsc postojowych i oczyszczenia odprowadzanych wód opadowych z terenu dróg i placów ze związków ropopochodnych i zawiesiny;

§ 15.

USTALENIA DLA TERENÓW USŁUG PUBLICZNYCH

1. Tereny obiektów kultu religijnego, oznaczone symbolami **1.UPr – pow. 0,25 ha, 2.UPr – pow. 0,33 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - usługi sakralne;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona;
- 3) Obowiązuje zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych i obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń małej architektury;
- 4) W terenie 1.UPr obowiązuje ochrona cerkwi murowanej, a w terenie 2.UPr plebani, poprzez zakaz zmiany ich architektury i detalu elewacji oraz stosowania sztucznych materiałów wykończeniowych;
- 5) Obowiązuje stosowanie stonowanej kolorystyki;
- 6) Obowiązuje uwzględnienie terenów biologicznie czynnych, na powierzchni nie mniejszej niż 55%;

2. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **1.UPo – pow. 0,78 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - usługi oświaty;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona i urządzenia sportowe;
- 3) Dopuszcza się przebudowę, odbudowę i rozbudowę istniejących budynków na następujących zasadach:
 - a) obowiązuje zakaz nadbudowy istniejących, najwyższych budynków w każdym zespole budynków. Zakaz nie dotyczy nadbudowy związanej ze zmianą konstrukcji dachu. Przy nadbudowie obowiązuje zachowanie zróżnicowanych wysokości budynków w każdym zespole;
 - b) zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - c) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;

- 4) Dopuszcza się realizację nowych obiektów jako wolnostojących, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach pkt. 5;
- 5) Obowiązują następujące zasady realizacji budynków:
 - a) obowiązuje realizacja budynków o wysokości nie większej niż dwie kondygnacje nadziemne od strony przystokowej, w tym jedna w poddaszu. Wysokość budynku nie może przekroczyć w głównej kalenicy wysokości 17 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej;
 - b) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci 30° - 45° ;
 - c) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy. Zakaz realizacji dachów namiotowych;
 - d) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - e) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 6) Dopuszcza się zmianę użytkowania budynku, pod warunkiem wprowadzenia usług realizujących innego rodzaju cele publiczne;
- 7) Obowiązek zabezpieczenia istniejących skarp oraz skarp powstałych w wyniku prac ziemnych, z zastosowaniem materiałów naturalnych typu kamień i drewno oraz roślinności;
- 8) Obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń pełnych. Dopuszcza się realizację żywopłotów, z zastosowaniem gatunków krzewów takich jak: jałowiec, leszczyna, głóg oraz gatunków zimozielonych;
- 9) Obowiązuje realizacja zieleni urządzonej niskiej i wysokiej oraz zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 40% powierzchni terenu;
- 10) Obowiązek lokalizacji miejsc postojowych, jednak nie więcej niż 40. Obowiązek wkomponowania miejsc postojowych w zieleń drzewiasto – krzewiastą;

3. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **2.UPo – pow. 0,11 ha, 3.UPo – pow. 0,12 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi publiczne;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzonej;
- 3) Dopuszcza się przebudowę, odbudowę i rozbudowę istniejących budynków na następujących zasadach:
 - a) obowiązuje zakaz nadbudowy budynków;
 - b) zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - c) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 4) Dopuszcza się realizację nowych obiektów jako wolnostojących, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach pkt. 5;
- 5) Obowiązują następujące zasady realizacji budynków:
 - a) obowiązuje realizacja budynków o wysokości nie większej niż dwie kondygnacje nadziemne od strony przystokowej, w tym jedna w poddaszu. Wysokość budynku nie może przekroczyć w głównej kalenicy wysokości 10 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej;
 - b) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci 30° - 45° ;
 - c) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy;
 - d) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - e) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 6) Dopuszcza się zmianę użytkowania budynku, pod warunkiem wprowadzenia usług realizujących innego rodzaju cele publiczne;
- 7) Obowiązek zabezpieczenia istniejących skarp oraz skarp powstałych w wyniku prac ziemnych, z zastosowaniem materiałów naturalnych typu kamień i drewno oraz roślinności;
- 8) Obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń pełnych. Dopuszcza się realizację żywopłotów, z zastosowaniem gatunków krzewów takich jak: jałowiec, leszczyna, głóg oraz gatunków zimozielonych;
- 9) Obowiązuje zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 40% powierzchni terenu;
- 10) Obowiązek lokalizacji miejsc postojowych, jednak nie więcej niż 10. Obowiązek wkomponowania miejsc postojowych w zieleń drzewiasto – krzewiastą;

4. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **1.UP – pow. 0,43 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Obowiązek spełnienia warunków ochrony ustalonych w statucie uzdrowiska jak dla strefy ochrony uzdrowskiej „B”;
- 2) Przeznaczenie podstawowe - usługi publiczne;
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzonej;
- 4) Dopuszcza się funkcje: służące ochronie przeciwpożarowej, kultury, gastronomi itp.;
- 5) Dopuszcza się zmianę użytkowania budynków, pod warunkiem wprowadzenia usług realizujących innego rodzaju cele publiczne;
- 6) Dopuszcza się przebudowę, odbudowę i rozbudowę istniejących budynków na następujących zasadach:
 - a) obowiązuje zakaz nadbudowy budynków;
 - b) zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - c) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;

- 7) W zakresie kształtowania architektury budynków, obowiązuje:
 - a) zakaz realizacji budynków wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne od strony przystokowej (za wyjątkiem wieży straży pożarnej), w tym jedna kondygnacja winna być realizowana w poddaszu jako użytkowa. Wysokość nowych budynków w kalenicy nie może przekroczyć 15 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej;
 - b) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci 30° - 45° ;
 - c) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy;
 - d) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - e) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 8) Obowiązuje zachowanie powierzchni biologicznie czynnej, w tym terenów zieleni, na nie mniej niż 40% powierzchni terenu;
- 9) Obowiązek lokalizacji miejsc postojowych, jednak nie więcej niż 20. Obowiązek wkomponowania miejsc postojowych w zieleń drzewiasto – krzewiastą;

5. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **2.UP – pow. 0,38 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - usługi publiczne;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzonej, miejsca postojowe;
- 3) Dopuszcza się funkcje: administracji, finansowe, kultury, itp.;
- 4) Dopuszcza się zmianę użytkowania budynków, pod warunkiem wprowadzenia usług realizujących innego rodzaju cele publiczne;
- 5) Dopuszcza się przebudowę, odbudowę i rozbudowę istniejącego budynku na następujących zasadach:
 - a) obowiązuje zakaz nadbudowy budynku. Zakaz nie dotyczy nadbudowy mającej na celu zmianę wyrazu architektonicznego obiektu, zmierzającej do nadania mu cech architektury regionalnej m.in. poprzez zmianę konstrukcji dachu;
 - b) zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - c) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 6) W zakresie kształtowania architektury nowych budynków, obowiązuje:
 - a) zakaz realizacji budynków wyższych niż trzy kondygnacje nadziemne od strony przystokowej, w tym jedna kondygnacja winna być realizowana w poddaszu jako użytkowa. Wysokość nowych budynków w kalenicy nie może przekroczyć 15 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej;
 - b) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci 30° - 45° ;
 - c) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy;
 - d) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - e) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 7) Obowiązuje realizacja zieleni urządzonej niskiej i wysokiej i zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 30% powierzchni terenu;
- 8) Obowiązek lokalizacji miejsc postojowych, jednak nie mniej niż 30. Obowiązek wkomponowania miejsc postojowych w zieleń drzewiasto – krzewiastą;

ROZDZIAŁ IV. - USTALENIA PLANU DLA TERENÓW OSIEDLEŃCZYCH - ZABUDOWA PRODUKCYJNA

§ 16.

USTALENIA DLA TERENÓW PRODUKCYJNYCH

1. Tereny zabudowy produkcyjnej, oznaczone symbolem **PPn – pow. 0,11 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – drobna wytwórczość;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi komercyjne;
- 3) Dopuszcza się rozbudowę budynku – zakładu piekarniczo – cukierniczego na zasadach określonych w ustaleniach pkt.6;
- 4) Dopuszcza się realizację budynków jako wolnostojących, przy uwzględnieniu ustaleń pkt.6;
- 5) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu;
- 6) Obowiązuje realizacja budynków jako niskich w rozumieniu prawa budowlanego oraz:
 - a) realizacja dachów jako dwuspadowych wielospadowych o kącie nachylenia połaci 30° - 45° ;
 - b) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy;
 - c) zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - d) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 7) Obowiązuje realizacja zieleni urządzonej niskiej i wysokiej oraz zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 30% powierzchni terenu;
- 8) Obowiązuje realizacja zabezpieczeń środowiska wodno - gruntowego przed zanieczyszczeniami;

- 9) Na stanowiskach postojowych, placach magazynowych i drogach wewnętrznych obowiązuje realizacja szczelnych nawierzchni ze spadkami zapewniającymi spływ wody opadowej do wpustów kanalizacyjnych z osadnikami błota i łapaczami oleju.
- 10) Obowiązek realizacji miejsc postojowych, nie mniej niż 20 mp/100 zatrudnionych.

ROZDZIAŁ V. - USTALENIA PLANU DLA TERENÓW KOMUNIKACJI.

§ 17.

USTALENIA PLANU DLA TERENÓW DRÓG

1. Tereny komunikacji - drogi publiczne klasy głównej, oznaczone symbolem **1.KDg – pow. 11,21 ha, 2.KDg – pow. 6,87 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Teren przeznaczony dla lokalizacji dróg publicznych klasy głównej (istniejące drogi wojewódzkie Nr 894 Hoczew - Myczków-Czarna i Nr 895 Uhrec Mineralny – Myczków) o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających, nie mniejszych niż 25 m i jej elementów, takich jak:
 - a) jezdnia o szerokości 7 m;
 - b) chodniki;
 - c) obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;
- 2) W wypadku realizacji nowych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, obowiązek ich realizacji poza terenem jezdni.
- 3) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi;
- 4) Dopuszcza się realizację urządzeń ograniczających oddziaływanie drogi na środowisko, takich jak ekrany akustyczne, zieleni izolacyjna.

2. Tereny komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej oznaczona symbolem: **KDI – pow. 4,70 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Teren przeznaczony dla lokalizacji drogi publicznej klasy lokalnej o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających jednak nie mniejszej niż 20 m i jej elementów, takich jak:
 - a) jezdnia o szerokości 6 m;
 - b) chodniki;
 - c) obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;
- 2) W wypadku realizacji nowych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, obowiązek ich realizacji poza terenem jezdni.
- 3) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi.

3. Tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolami: **1.KDd – pow. 0,29 ha, 2.KDd – pow. 0,28 ha, 3.KDd – pow. 0,33 ha, 4.KDd – pow. 0,45 ha, 5.KDd – pow. 0,92 ha, 6.KDd – pow. 1,07 ha, 7.KDd – pow. 0,28ha, 8.KDd – pow. 0,81 ha, 9.KDd – pow. 0,48 ha, 10.KDd – pow. 1,16 ha, 11.KDd – pow. 0,15 ha, 12.KDd – pow. 0,82 ha, 13.KDd – pow. 0,11 ha, 14.KDd – pow. 0,22 ha, 15.KDd – pow. 0,85 ha, 16.KDd – pow.0,17 ha, 17.KDd – pow. 0,27 ha, 18.KDd – pow. 0,12 ha, 19.KDd – pow. 0,81 ha, 20.KDd – pow. 2,08 ha, 21.KDd – pow. 1,16 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Teren przeznaczony dla lokalizacji dróg publicznych klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m i jej elementów, takich jak:
 - a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m;
 - b) chodniki;
 - c) obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;
- 2) W wypadku realizacji nowych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, obowiązek ich realizacji poza terenem jezdni.
- 3) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi.
- 4) Obowiązek realizacji placu do zawracania o wymiarach 15 m x 15 m na zakończeniu dróg oznaczonych symbolami 2.KDd, 6.KDd, 7.KDd, 12.KDd, 17.KDd, 21.KDd.

4. Tereny komunikacji – drogi wewnętrzne oznaczone symbolami: **1.KDw – pow. 0,14 ha, 2.KDw – pow. 0,08 ha, 3.KDw – pow. 0,48 ha, 4.KDw – pow. 0,17 ha, 5.KDw – pow. 0,09 ha, 6.KDw – pow. 0,09 ha, 7.KDw – pow. 0,07 ha, 8.KDw – pow. 0,10 ha, 9.KDw – pow. 0,15 ha, 10.KDw – pow. 0,49 ha, 11.KDw – pow. 0,44 ha, 12.KDw – pow.0,37 ha, 13.KDw– pow. 0,10 ha, 14.KDw – pow. 0,14 ha, 15.KDw – pow. 0,17 ha, 16.KDw – pow. 0,18 ha, 17.KDw – pow. 0,21 ha, 18.KDw – pow. 0,17 ha, 19.KDw – pow. 0,08 ha, 20.KDw – pow. 0,35 ha, 21. KDw – pow. 0,30 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Teren przeznaczony dla lokalizacji dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m i jej elementów takich jak:
 - a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 3,5 m;
 - b) chodniki;
 - c) obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;
- 2) Dopuszcza się realizację drogi jako ciąg pieszo – jezdni o szerokości 5 m,
- 3) Obowiązek realizacji placu do zawracania o wymiarach 15 m x 15 m na zakończeniu dróg oznaczonych symbolami 4.KDw, 6.KDw, 12.KDw, 15.KDw i 21.KDw.

§ 18.
USTALENIA PLANU DLA TERENÓW PARKINGÓW

1. Tereny parkingu, oznaczone symbolem **1.KS/ZU – pow. 0,57 ha** (położony częściowo w istniejącej strefie ochrony uzdrowiskowej „A” i w całości projektowanej strefie ochrony uzdrowiskowej „B”), **1a. KS/ZU – pow. 0,10 ha** (położony w strefie ochrony uzdrowiskowej „B”). Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:

- 1) Do czasu zmiany granic stref ochrony uzdrowiskowej i włączenia terenu do strefy ochrony uzdrowiskowej „B”, obowiązek spełnienia warunków ochrony ustalonych w statucie uzdrowiska jak dla strefy ochrony uzdrowiskowej „A”;
- 2) Dopuszcza się po włączeniu terenu do strefy ochrony uzdrowiskowej „B”, realizację miejsc postojowych, obiektów usług komercyjnych związanych z handlem, gastronomią i informacją turystyczną oraz w terenie 1.KS/ZU budynku administracyjno – socjalnego, realizowanych na następujących zasadach:
 - a) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może przekroczyć 20% powierzchni terenu;
 - b) zakaz realizacji budynków wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne od strony przystokowej, w tym jedna kondygnacja winna być realizowana w poddaszu. Wysokość obiektów w kalenicy nie może przekroczyć 9 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej;
 - c) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci 30⁰ - 45⁰;
 - d) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy;
 - e) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - f) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 3) Obowiązek wkomponowania miejsc postojowych w zieleń drzewiasto – krzewiastą, o powierzchni nie mniejszej niż 40%;
- 4) Wjazd i wyjazd z terenu parkingu na drogę klasy dojazdowej, na zasadach określonych przez zarządzającego drogą;
- 5) Obowiązek oczyszczania wód opadowych z terenów dróg i placów z substancji ropopochodnych oraz części stałych.

2. Tereny parkingów, oznaczone symbolami: **2.KS – pow. 0,25 ha, 3.KS – pow. 0,29 ha, 4.KS – pow. 0,06 ha**. Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:

- 1) W terenach oznaczonych symbolem 2.KS obowiązuje spełnienie warunków ochrony ustalonych w statucie uzdrowiska jak dla strefy ochrony uzdrowiskowej „A”;
- 2) Dopuszcza się realizację miejsc postojowych;
- 3) Obowiązuje zakaz realizacji obiektów kubaturowych, za wyjątkiem stacji trafo i zaplecza sanitarnego dla turystów;
- 4) Wjazd i wyjazd z terenu parkingu na drogi publiczne, na zasadach określonych przez zarządzającego drogą;
- 5) Obowiązek realizacji na powierzchni nie mniejszej niż 10% powierzchni każdego parkingu zieleni drzewiasto – krzewiastej;
- 6) Obowiązek oczyszczania wód opadowych z terenów dróg i placów z substancji ropopochodnych oraz części stałych.

ROZDZIAŁ VI. - USTALENIA PLANU DLA TERENÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

§ 19.
USTALENIA PLANU DLA TERENÓW GOSPODARKI WODNEJ

1. Tereny istniejących obiektów zaopatrzenia w wodę pitną, oznaczone symbolem **2.WZ – pow. 0,18 ha, 3.WZ – pow. 0,03 ha, 4.WZ – pow. 0,04 ha, 5.WZ – pow. 0,03 ha, 6.WZ – pow. 0,10 ha, 8.WZ – pow. 0,05 ha**. Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:

- 1) Obowiązek spełnienia warunków ochrony ustalonych w statucie uzdrowiska, jak dla strefy ochrony uzdrowiskowej „A” dla terenów oznaczonych symbolami: 3.WZ i 6.WZ oraz jak dla strefy ochrony uzdrowiskowej „B” dla terenu oznaczonego symbolem 2.WZ;
- 2) Dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Tereny ujęć wód mineralnych, oznaczone symbolem **1.WZ – pow. 0,27 ha (IG I) i 7.WZ – pow. 0,05 ha (IG II)**. Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:

- 1) Obowiązek spełnienia warunków ochrony ustalonych w statucie uzdrowiska jak dla strefy ochrony uzdrowiskowej „A”;
- 2) Dojazd z ustalonych w planie i wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych.

§ 20.

USTALENIA PLANU DLA TERENÓW GOSPODARKI ŚCIEKOWEJ

1. Tereny oczyszczalni ścieków w Polańczyku, oznaczone symbolem **K – pow. 1,44 ha**. Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:

- 1) Do czasu zmiany granic stref ochrony uzdrowiskowej i włączenia terenu do strefy ochrony uzdrowiskowej „B”, obowiązek spełnienia warunków ochrony ustalonych w statucie uzdrowiska jak dla strefy ochrony uzdrowiskowej „A”;
- 2) Zagospodarowanie terenu związane jest z realizacją celu publicznego;
- 3) Dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Obowiązek realizacji na powierzchni nie mniejszej niż 50% powierzchni zieleni drzewiasto – krzewiastej;
- 5) Dojazd z ustalonej w planie i wyznaczonej na rysunku planu drogi wewnętrznej, wyznaczone na rysunku planu.

§ 21.

USTALENIA PLANU DLA TERENÓW ELEKTROENERGETYKI

1. Tereny Głównego Punktu Zasilania (GPZ) WN/SN, oznaczone symbolem **1.E – pow. 1,25 ha**. Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:

- 1) Dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Dojazd z ustalonej w planie i wyznaczonej na rysunku planu drogi wewnętrznej.

2. Tereny stacji trafo, oznaczone symbolami **2.E – pow. 0,02 ha**. Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:

- 1) Dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Dojazd z ustalonej w planie i wyznaczonej na rysunku planu drogi wewnętrznej.

DZIAŁ III - PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.

§ 22.

Ustala się z tytułu uchwalenia planu i związanego z tym wzrostu wartości nieruchomości, dla wszystkich terenów wyznaczonych w planie pod zainwestowanie, stawkę dla naliczania opłat w wysokości 10%.

§ 23.

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Solina.

§ 24.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

§ 25.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Solina.