



Zawidów, dnia 28.01.2025 r.

**WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
Miasta Zawidów**

Uchwała nr LIII/258/2014 Rady Miejskiej w Zawidowie z dnia 30 września 2014 r.  
(Dz. Urz. Woj. Doln. z dn. 21.10.2014r., poz. 4398)

**Działka nr ewid. 325, obręb nr 1.0001-I :**

Przeznaczenie: **1.1U** - Tereny zabudowy usługowej (10777 m<sup>2</sup>);  
Dodatkowe informacje: Granica strefy ochrony konserwatorskiej/ granica strefy ochrony archeologicznej (10777 m<sup>2</sup>);  
Granice obszaru zagrożonego zalaniem wodami powodziowymi według zalewów rzeczywistych (4126 m<sup>2</sup>);  
Budynki istniejące (2630 m<sup>2</sup>);  
Linia zabudowy: nieprzekraczalna;  
Linie elektroenergetyczne 20kV: napowietrzne;

**Działka nr ewid. 100, obręb nr 1.0001-I :**

Przeznaczenie: **1US** - Tereny sportu i rekreacji (15088 m<sup>2</sup>);  
**4U** - Tereny zabudowy usługowej (1230 m<sup>2</sup>);  
Dodatkowe informacje: Linia zabudowy: nieprzekraczalna;

[...]

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów, o których mowa w §1;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu powinno stać się dominującą formą wykorzystania terenu, obejmującą ponad 50% powierzchni terenu; jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;
- 5) uzupełniającym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane, jako uzupełnienie funkcji podstawowej / przeznaczenia podstawowego;
- 6) terenach zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć przeznaczenie obejmujące zabudowę służącą działalności z zakresu:
  - a) działalności biurowej oraz usługi w zakresie ubezpieczenia, łączności i usług pocztowych,
  - b) handlu detalicznego, z wyjątkiem dystrybucji paliw płynnych i sprzedaży samochodów,
  - c) gastronomii,



- d) usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców / gospodarstw domowych, w tym: mycia samochodów, usług fryzjerskich, kosmetycznych, krawieckich, szewskich, tapicerskich, pralniczych, weterynaryjnych oraz naprawy sprzętu użytku osobistego i domowego, z wyłączeniem naprawy samochodów i motocykli,
- e) produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców / gospodarstw domowych –piekarnia, cukiernia,
- f) usług turystyki,
- g) sportu i rekreacji oraz odnowy biologicznej,
- h) usług informatycznych i łączności,
- i) wystawiennictwa i działalności targowej,
- j) projektowania i innych form pracy twórczej,
- k) kultury i rozrywki,
- l) nauki i oświaty (edukacji),
- m) ochrony zdrowia (opieka zdrowotna),
- n) opieki społecznej,
- o) działalności kościołów,
- p) usług publicznych (sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, opieki społecznej, ochrony zdrowia, oświaty i nauki, administracji publicznej, łączności, bezpieczeństwa publicznego);
- 7) terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolem MU – należy przez to rozumieć przeznaczenie obejmujące:
- a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- b) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- c) zabudowę usługową w zakresie określonym w punkcie 6;
- 8) terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolem MNU – należy przez to rozumieć przeznaczenie obejmujące:
- a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- b) zabudowę usługową w zakresie określonym w punkcie 6;
- 9) terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – należy przez to rozumieć przeznaczenie obejmujące zabudowę służącą działalności z zakresu:
- a) produkcji,
- b) handlu hurtowego, magazynowania i logistyki,
- c) obsługi komunikacji samochodowej i transportu, w tym sprzedaży, naprawy, parkowania i garażowania wszelkich pojazdów oraz dystrybucji paliw i produktów naftowych,
- d) usług w zakresie stolarstwa i kamieniarstwa,



- 
- e) demontażu pojazdów i przetwarzania odpadów powstałych z demontażu pojazdów,
- f) odzysku, przetwarzania lub unieszkodliwiania odpadów oraz składowania, zbierania i przeładunku odpadów (w tym złomowiska),
- g) obsługi gospodarki komunalnej, budownictwa i rolnictwa (bazy);
- 10) terenie obiektów obsługi komunikacji samochodowej – należy przez to rozumieć:
- a) zabudowę służącą sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów oraz motocykli,
- b) obiekty dystrybucji detalicznej paliw i produktów naftowych – stacje paliw,
- c) parkingi i garaże;
- 11) infrastrukturze drogowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, obejmujące:
- a) dojazdy, ciągi pieszo-jezdne, drogi pożarowe, place manewrowe i gospodarcze,
- b) chodniki, ciągi piesze i place,
- c) ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe,
- d) obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;
- 12) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymagane jest usytuowanie elewacji frontowej nadziemnych kondygnacji budynku z wyłączeniem wysuniętych poza obrys ściany elewacji elementów jego architektonicznego ukształtowania; warunki przekroczenia linii zabudowy elementami architektonicznego ukształtowania budynku określa uchwała;
- 13) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu elewacji frontowej nadziemnych kondygnacji budynku; warunki przekroczenia linii zabudowy elementami architektonicznego ukształtowania budynku, określa uchwała;
- 14) wysokości okapu / kalenicy – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem stromym, mierzony w metrach od średniego poziomu terenu przy budynku do poziomu okapu / kalenicy;
- 15) wysokości elewacji / attyki – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku, mierzony w metrach od średniego poziomu terenu przy budynku do poziomu górnej najwyższej krawędzi elewacji / krawędzi attyki budynku z dachem płaskim;
- 16) budynku projektowanym / zabudowie projektowanej – należy przez to rozumieć budynki, które mogą zostać zrealizowane na obszarze planu po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 17) budynku istniejącym / zabudowie istniejącej – należy przez to rozumieć budynki istniejące na obszarze planu w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia cyfrowe i literowe i cyfrowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 4) oznaczenia klasyfikacji technicznej dróg;



- 5) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy;
  - 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej / granica strefy ochrony archeologicznej.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust.1 pełnią funkcję informacyjną.

## Rozdział 2.

### Przeznaczenie terenów.

- § 4. 1. Przeznaczenie terenów określa uchwała oraz rysunek planu.
2. Wydzielone tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania opisane są symbolami literowymi i cyfrowymi.
  3. Symbol literowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe.
  4. Tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunku planu linie rozgraniczające.
  5. W ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenu dopuszcza się obiekty budowlane i inne elementy zagospodarowania działki wynikające z przeznaczenia terenu oraz z przepisów odrębnych, jak i z potrzeby prawidłowego korzystania z terenu, obejmujące w szczególności: elementy infrastruktury drogowej i parkingi, zieleń, urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i rekreacji, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu oraz związane z obsługą zabudowy danego terenu obiekty gospodarcze i garaże.
  6. Przeznaczenie uzupełniające terenów oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, w tym zakaz zabudowy, określono w rozdziale 10.

## Rozdział 3.

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

- § 5. 1. Na rysunku planu oznaczono granice obszaru zagrożonego zalaniem wodami powodziowymi według zalewów rzeczywistych (określonych historycznymi największymi powodziami zbliżonymi do Q1%) rzeki Witki, Kociego Potoku oraz potoku bez nazwy wypływającego z Lasku Lubańskiego.
2. Ochrony przed powodzią wymagają następujące tereny istniejącego zainwestowania miejskiego (historycznego centrum miasta), oznaczone symbolami: 1.5MN, 1.7MN, 1.1MU, 1.2MU, 1.3MU, 1.4MU, 1.5MU, 1.6MU, 1.7MU, 1.13MU, 2.4MU, 2.5MU, 2.6MU, 1.1U, 6.2U, 6.3U, 6.4U, 6.5U, 1.1P,U, 1.2P,U, 2.1KSg, 2.4KSg, 12E, 13E, 1K oraz 1KK i 2KK.
  3. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wykluczone z lokalizacji zabudowy, określają dokumenty sporządzone w trybie przepisów Prawa wodnego, w tym mapy zagrożenia powodziowego oraz plan zarządzania ryzykiem powodziowym.

§ 6. 1. Na rysunku planu oznaczono istniejące ujęcia wód podziemnych:

- 1) ujęcie wody „Zawidów I” – oznaczone symbolem 1.1W,
- 2) ujęcie wody „Zawidów II” – oznaczone symbolem 1.2W.

2. Granice terenów objętych strefą ochronną oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów objętych strefą ochronną, określają przepisy odrębne.

§ 7. 1. Na wszystkich terenach należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed



infiltracją zanieczyszczeń.

2. Z terenów parkingów oraz przeznaczonych pod obiekty obsługi komunikacji i infrastruktury, jak i z innych terenów narażonych na zanieczyszczenia produktami ropopochodnymi, wody opadowe odprowadzić poprzez urządzenia umożliwiające ich podczyszczanie, stosownie do wymagań przepisów odrębnych.

3. Zakazuje się składowania i unieszkodliwiania odpadów na obszarze miasta.

4. Odpady komunalne i wytwarzane w działalności usługowej i produkcyjnej należy zagospodarowywać w sposób niestwarzający zagrożenia dla wód powierzchniowych i podziemnych.

§ 8. 1. Na rysunku planu oznaczono granicę udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Zawidów” oraz stanowiska chronionych gatunków fauny i flory.

2. Zasady zagospodarowania terenów położonych w granicach terenów, o których mowa w ust. 1, określa uchwała i rysunek planu.

3. Na obszarze miasta nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, z wyjątkiem wymienionych w ust. 1.

#### Rozdział 4.

##### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

§ 9. 1. Ochronie prawnej podlegają:

1) zabytkowy układ urbanistyczny Starego Miasta, obejmujący układ średniowieczny Starego Miasta z II poł. XIII w., rozbudowany w XV-XIX w., z zespołami kościelnymi – poewangelickim z XVIII w. i katolickim z XIX w. – wpisany do rejestru zabytków (nr rej. A/1804/377 z dnia 25.11.1956 r.);

2) zabytkowy układ urbanistyczny miasta, obejmujący układ promienisto-pierścieniowy zabudowy miejskiej z pocz. XIX w. i przełomu XIX w. i XX w. – z zespołem mieszkaniowym z końca XIX w. i obiektami użyteczności publicznej, objęty strefą ochrony konserwatorskiej;

3) zespół parkowy Ostróżno (założenie parkowo-krajobrazowe), będący pozostałością układu rezydencyjnego wiejskiego Ostróżno z XVIII-XIX w. – wpisany do rejestru zabytków (nr rej. A/5663/790/J z dnia 25.07.1983 r.);

4) obiekty wpisane do rejestru zabytków:

a) kościół parafialny p.w. Św. Józefa Robotnika – nr rej. A/1052 z dnia 26.03.2008 r.,

b) budynek mieszkalny, Plac Zwycięstwa 15 – nr rej. 1247/J z dnia 19.12.1995 r.,

c) dawny hotel / budynek mieszkalno-usługowy, Plac Zwycięstwa 16/17 – nr rej. 1248/J z dnia 20.12.1995 r.,

d) wieża po kościele, ul. Cmentarna – nr rej. 1505 z dnia 25.01.1965 r.;

5) obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

6) stanowiska archeologiczne;

7) obszar występowania obiektów archeologicznych, objętych strefą ochrony archeologicznej.



2. Zasady prowadzenia prace konserwatorskich i restauratorskich przy obiektach zabytkowych oraz prowadzenia badań architektonicznych / konserwatorskich, określają przepisy odrębne.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zlokalizowanych w obrębie zabytkowych obszarów, o których mowa w ust 1, określają ustalenia planu w rozdz. 5, 6, 8 i 10.

4. Na obszarze planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej.

§ 10. 1. Granicę obszaru zabytkowego układu urbanistycznego Starego Miasta, wpisanego do rejestru zabytków, jak i granicę strefy ochrony konserwatorskiej obejmującą zabytkowy układ urbanistyczny miasta (układ promienisto-pierścieniowy zabudowy miejskiej z pocz. XIX w. i przełomu XIX w. i XX w.), oznaczono na rysunku planu.

2. W granicach zabytkowego układu urbanistycznego Starego Miasta wpisanego do rejestru zabytków oraz zabytkowego układu urbanistycznego miasta (układu promienisto-pierścieniowego zabudowy miejskiej z pocz. XIX w. i przełomu XIX w. i XX w.) objętego strefą ochronny konserwatorskiej, ochronie podlegają:

1) historyczny urbanistyczny układ przestrzenny miasta i zasady jego rozplanowania, w tym charakterystyczny regularny, pierzejowy układ regularnych ciągów zabudowy (zabudowy zwartej lub wolno stojącej) zlokalizowanej obrzeżnie na działkach;

2) elementy zagospodarowania przestrzennego układu przestrzennego miasta, obejmujące:

a) układ dróg, ciągów pieszych oraz placu rynkowego (Plac Zwycięstwa), z obrzeżnie usytuowaną zabudową,

b) dominanty architektoniczne związane z kościołem parafialnym i z wieżą nieistniejącego kościoła poewangelickiego,

c) ciągi zabudowy pierzejowej, wyznaczone przebiegiem dróg i historycznie wykształconymi liniami zabudowy,

d) założenia zieleni – parki, skwery, aleje ukształtowane szpalerami drzew,

e) założenia ogrodowe i parkowe w otoczeniu zabudowy wolno stojącej lub zlokalizowane we wnętrzach zaplecza zabudowy zwartej;

3) elementy zagospodarowania krajobrazu naturalnego miasta, w tym cieki naturalne, zespoły zadrzewień, zbiorniki wodne i łąki;

4) budynki i obiekty zabytkowe;

5) gabaryty, geometria dachów i cechy stylistyczne zabudowy zabytkowej;

6) panoramy krajobrazowe (widoki) układu miasta składającego się z nawarstwiających się elementów układu przestrzennego (brył budynków i ich elewacji oraz dominant), zieleni oraz niezabudowanego przedpola widokowego, odczytywane z następujących osi ulic: Granicznej, Kopernika, Zgorzeleckiej, Skłodowskiej Curie, Wilczej.

3. Obszary zabytkowego układu urbanistycznego miasta, o których mowa w ust. 1, podlegają rewaloryzacji /rewitalizacji, z zachowaniem priorytetu prac konserwatorskich i restauratorskich w stosunku do współczesnej działalności inwestycyjnej związanej z przebudową i rozbudową istniejącej, jak i realizacją nowej zabudowy.



4. Granicę zabytkowego zespołu parkowego Ostróżno (założenie parkowo-krajobrazowe) wpisanego do rejestru zabytków, oznaczono na rysunku planu.

5. W granicach zespołu parkowego Ostróżno, o którym mowa w ust. 4, ochronie podlegają:

- 1) zasady rozplanowania i kompozycji założenia parkowego;
- 2) elementy zagospodarowania przestrzennego, obejmujące w szczególności: układ zieleni, aleje i dojścia, elementy małej architektury i budowle ogrodowe określające układ kompozycji założenia, wnętrza lub ciągi krajobrazowe będące wyrazem historycznej kompozycji;
- 3) zespoły zadrzewień i pojedyncze drzewa.

§ 11. 1. Obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków oznaczono na rysunku planu.

2. Obiekty zabytkowe, o których mowa w ust. 1, jak i tworzone przez nie zespoły i ciągi zabudowy, podlegają ochronie w zakresie następujących elementów architektonicznego ich ukształtowania:

- 1) bryły budynków;
- 2) kształtu i geometrii dachu;
- 3) pokrycia dachu, w tym rodzaju dachówki ceramicznej, koloru i sposobu jej ułożenia;
- 4) wielkości i proporcji rzutu budynku;
- 5) zasad kompozycji elewacji i bryły oraz występujących elementów kształtujących elewację (układu okien, osi kompozycyjnych, proporcji w ukształtowaniu elementów elewacji, podziałów poziomych i pionowych);
- 6) detalu architektonicznego;
- 7) wykroju / podziału okien, stolarki drzwiowej (typu stolarki drzwi i okien);
- 8) innych charakterystycznych elementów lokalnej tradycji budowlanej / architektonicznej, takich jak: ozdobne szczyty z charakterystycznymi formami elementów dekoracyjnych, obramienia okienne i drzwiowe, gzymsy, pilastry, portale ozdobne, elementy wejściowe i ganki, werandy, lukarny, elementy konstrukcji ryglowej, okładziny z desek, cokoły i podmurówki z ich naturalnymi materiałami;
- 9) rodzaju materiałów budowlanych, wynikających z lokalnej tradycji budowlanej.

3. Ochrona obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, powinna polegać na ich utrzymaniu, odbudowie i / lub przywróceniu zdegradowanych elementów ich architektonicznego ukształtowania i detalu.

4. Dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę oraz odbudowę budynków zabytkowych.

5. Przepisom uchwały podlegają wszystkie obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków po dniu wejścia uchwały w życie.

§ 12. 1. Ochronie prawnej podlegają zabytki archeologiczne – stanowiska archeologiczne oraz obiekty i znaleziska archeologiczne.

2. Stanowiska archeologiczne oznaczono na rysunku planu.

3. Dla części obszaru planu ustala się strefę ochrony archeologicznej związanej z możliwym występowaniem śladów osadnictwa wczesnego średniowiecza i osadnictwa pradziejowego, w obrębie której – zgodnie z



przepisami odrębnymi – istnieje obowiązek prowadzenia badań archeologicznych.

4. Granicę strefy ochrony archeologicznej, która jest tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczono na rysunku planu.

5. Zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych w rejonie istniejących stanowisk archeologicznych, jak i w strefie ochrony archeologicznej, określają przepisy odrębne.

§ 13. 1. Ochronie podlegają odkryte na całym obszarze planu w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych.

2. Zasady ochrony zabytków archeologicznych oraz postępowania w przypadku odkrycia w toku prac budowlanych obiektów lub przedmiotów o cechach zabytkowych, jak i prowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, określają przepisy odrębne.

## Rozdział 5.

Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń.

§ 14. 1. W obszarze objętym planem dopuszcza się umieszczenie nośników reklamy i informacji, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: ZE, R, ZL, WS.

2. Obiekty, o których mowa w ust. 1, mogą obejmować:

1) nośniki reklamy i informacji usytuowane na terenie, jako wolno stojące, obejmujące tablice reklamowe / informacyjne, drogowskazy, słupy ogłoszeniowe, samodzielne elementy konstrukcyjne służące umieszczaniu znaku towarowego lub logo formy (budowli);

2) szyldy, tablice, napisy z liternictwa przestrzennego oraz znaki towarowe umieszczane na elewacjach budynków.

3. Ustala się następujące parametry kształtowania nośników reklamy i informacji usytuowanych na terenie, z zastrzeżeniem ust. 5:

1) maksymalna wysokość tablic reklamowych / informacyjnych, słupów ogłoszeniowych i drogowskazów (łącznie z konstrukcją), nie może przekroczyć 3,5 m;

2) maksymalna wysokość elementu konstrukcyjnego z umieszczonym znakiem towarowym lub logo firmy, nie może przekroczyć: na terenach oznaczonych symbolami P,U, P, KS – 4,5 m; na pozostałych terenach dopuszczonych planem – 2 m;

3) maksymalna powierzchnia tablicy informacyjnej / reklamowej umieszczanej na terenie MN, MW, MNU, MU, U nie może być większa niż 1,0 m<sup>2</sup>, a na pozostałych terenach – nie większa niż 1,5 m<sup>2</sup>;

4) maksymalna powierzchnia drogowskazów nie może być większa niż 0,60 m<sup>2</sup>.

4. Na elewacjach budynków mogą być umieszczone wyłącznie szyldy, tablice, napisy z liternictwa przestrzennego oraz znaki towarowe, wyłącznie odnoszące się do przedmiotu działalności prowadzonej w danym budynku lub nieruchomości, przy zachowaniu następujących warunków, z zastrzeżeniem ust. 5:

1) rozwiązania kolorystyczne wszystkich umieszczanych na elewacji elementów winny charakteryzować się barwami stonowanymi, harmonizującymi z wystrojem i kolorystyką elewacji,

2) nośniki reklam i informacji (szyldy, tablice, liternictwo przestrzenne) i znaku towarowego (logo firmy)





umieszczać w sposób zapewniający harmonijne ukształtowanie elewacji budynku oraz ochronę elementów architektonicznego jej ukształtowania;

3) zespół tablic, obsługujących więcej niż jeden podmiot / instytucję oraz szyldy – płaskie i wspornikowe – usytuować w części parterowej, przy wejściu do budynku lub w witrynie; wyklucza się umieszczanie tablic i szyldów powyżej parteru, na dachach i na ścianach szczytowych poddasza budynków oraz w oknach;

4) tablice umieszczać na elewacji z poszanowaniem kompozycji i elementów architektonicznego jej ukształtowania; zespół tablic winien tworzyć uporządkowany i zwarty układ kompozycyjny w pionie i poziomie;

5) dopuszcza się usytuowanie liternictwa przestrzennego oraz znaku firmowego (logo firmy) powyżej parteru budynku;

6) maksymalna powierzchnia zespołu tablic informacyjnych / tablicy informacyjnej umieszczanej na elewacji poza witryną – nie może przekroczyć:

a) 0,3 m<sup>2</sup> na budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych,

b) 0,6 m<sup>2</sup> na budynkach usługowych,

c) 1,5 m<sup>2</sup> na budynkach produkcyjnych, produkcyjno-usługowych, infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji;

7) maksymalna powierzchnia szyldu płaskiego (tablicy) umieszczonego w witrynie nie mogą przekroczyć powierzchni 1,2 m<sup>2</sup>, pod warunkiem, że nie zajmie 25 % powierzchni witryny;

8) maksymalna wysokość szyldu na wysięgnikach i znaku towarowego nie może przekroczyć 1,3 m;

9) maksymalna wysokość liternictwa przestrzennego nie może przekroczyć 0,35 m.

5. Ustalenia dotyczące nośników reklam i informacji zawarte w ust. 3 i 4, nie obejmują nośników informacji i innych urządzeń informacji wizualnej, instalowanych w wykonaniu obowiązków związanych z informacją publiczną oraz tymczasowych nośników reklamy i informacji, instalowanych na czas trwania imprez sportowych i rekreacyjnych oraz imprez masowych.

6. Wzdłuż linii rozgraniczających terenów i granic działek dopuszcza się lokalizację ogrodzeń przy zachowaniu następujących warunków:

1) od strony dróg publicznych, oznaczonych symbolem KD, ogrodzenia ukształtować z przęseł ażurowych, o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszych niż 50 % powierzchni przęsła, zastrzeżeniem ust. 3;

2) wysokość ogrodzeń, o których mowa w ust 1, nie może być wyższa niż 1,8 m; nie ogranicza się wysokości ogrodzeń dla terenów oznaczonych symbolami: PU, P, 1US i 1.1U – 1.4U oraz 2U;

3) od strony dróg publicznych dopuszcza się ogrodzenia pełne – murowane – na terenach:

a) oznaczonych symbolem MU i U, położonych wyłącznie w obszarze miasta wpisanym do rejestru zabytków,

b) oznaczonych symbolem 1.1PU i 1.3PU oraz 1ZC i 1K;

4) ogrodzenia pełne, w zakresie wysokości, rozwiązań materiałowych oraz detalu architektonicznego, ukształtować w nawiązaniu do istniejących historycznie ukształtowanych ogrodzeń.



7. Wyklucza się umieszczanie urządzeń reklamowych, w tym tablic i banerów, na ogrodzeniach.

#### Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§ 15. 1. Obszar przestrzeni publicznej obejmuje następujące tereny:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolem KD (KDG, KDZ, KDL, KDD, KDPJ, PDP);
- 2) tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolem US;
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem 1ZP – 4ZP.

2. W obszarze przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację:

- 1) nośników reklam i informacji;
- 2) wiat przystankowych i zintegrowanych z nimi kiosków handlowych;
- 3) kiosków handlowych wyłącznie na terenie 4ZP;
- 4) pomników i obiektów przestrzenno-architektonicznych o funkcjach niekomercyjnych;
- 5) urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów wyposażenia przestrzeni publicznej, w tym oświetlenia, tablic i urządzeń obsługi ruchu;
- 6) komponowanych układów zieleni i budowli kształtujących posadzkę i elementy infrastruktury drogowej.

3. Ustala się następujące zasady w zagospodarowaniu terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) zachować ustalenia planu, określone w rozdziale 5, 8 i 11;
- 2) maksymalna wysokość wiat przystankowych i zintegrowanych z nimi kiosków handlowych, obiektów małej architektury oraz pomników i obiektów przestrzenno-architektonicznych o funkcjach niekomercyjnych, nie może przekroczyć 3,5 m;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy wiaty przystankowej i zintegrowanego z nią kiosku handlowego nie może przekroczyć 25 m<sup>2</sup>;
- 4) elementy wyposażenia przestrzeni publicznej, w tym oświetlenie, tablice i urządzenia obsługi ruchu, kształtować zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 5) zieleni ukształtować zgodnie z zasadami kompozycji urbanistycznej i zasadami określonymi w planie;
- 6) zróżnicować materiałem nawierzchni ciągi pieszce i place, uwzględniając zabytkowy charakter układu urbanistycznego miasta i jego elementów.

#### Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 16. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości;
- 2) granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
- 3) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały;



- 4) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 15 m<sup>2</sup> ;
- 5) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 3 m;
- 6) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60<sup>0</sup> do 90<sup>0</sup> .

#### Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 17. 1. Układ dróg i powiązania układu komunikacyjnego oraz klasyfikację dróg, określa rysunek planu i uchwałą.

2. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających określono w rozdziale 10.

3. Układ dróg tworzą:

- 1) droga główna – KD G1/2;
- 2) drogi zbiorcze – KD Z1/2;
- 3) drogi lokalne – KD L1/2;
- 4) drogi dojazdowe – KD D1/2 lub D1/1;
- 5) drogi pieszo-jezdne – KD PJ;
- 6) place i drogi piesze – KD P;
- 7) drogi wewnętrzne – KDW;
- 8) rezerwa terenu pod przyszłą budowę obejścia miasta Zawidów w ciągu drogi wojewódzkiej nr DW355 – KD/R.

4. W pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu.

5. W pasie drogowym oraz w pasie terenu pod przyszłą budowę obejścia miasta Zawidów, dopuszcza się lokalizację:

- 1) nowych urządzeń, przewodów i sieci infrastruktury technicznej,
- 2) urządzeń związanych z obsługą i ochroną drogi oraz ochroną środowiska,
- 3) nośników reklam i informacji oraz elementów wyposażenia przestrzeni publicznej, o których mowa w rozdziale 5 i 6.

6. Elementy komunikacji służące pieszym należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

7. Przy przebudowie dróg w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń wysoką zlokalizowaną w obrębie linii rozgraniczających.

8. Minimalne odległości usytuowania zabudowy od dróg określają nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy.

9. Obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz granicę strefy ochrony konserwatorskiej i granice obszaru miasta wpisanego do rejestru zabytków, oznaczono na rysunku planu.



10. Elementy zagospodarowania przestrzennego układu przestrzennego miasta wymagające ochrony określa rozdział 4.

§ 18. 1. Wyznacza się rezerwę terenu pod przyszłą budowę obejścia miasta Zawidów w ciągu drogi wojewódzkiej nr DW355 relacji Koźmin – Zawidów.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, oznaczono symbolem 3.1KD/R – 3.4KD/R.

3. Zasady zagospodarowania w obszarze terenu pod przyszłą budowę drogi, w tym lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, określają przepisy odrębne oraz ustalenia planu.

4. Dla terenu drogi 2KDZ ustala się terminy i sposoby tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

5. Ustala się następujące zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu drogi, o której mowa w ust. 4:

1) w terminie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się zachowanie dotychczasowej kategorii i klasy drogi jako drogi głównej – G 1/2;

2) tymczasowe zagospodarowanie urządzanie i użytkowanie terenu obowiązuje do czasu realizacji obejścia miasta Zawidów w ciągu drogi wojewódzkiej DW355, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.1KD/R – 3.4KD/R.

§ 19. 1. W granicach działek budowlanych, należy zapewnić odpowiednią do potrzeb liczbę miejsc postojowych.

2. Minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy ustalić w oparciu o następujące minimalne wskaźniki:

1) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej – 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie;

2) na potrzeby obiektów produkcyjnych – 1 miejsce postojowe / 8 stanowisk pracy;

3) na potrzeby usług, w następującym zakresie:

a) biura – 1 miejsce postojowe / 100m<sup>2</sup> p.u.,

b) obiekty handlowe – 1 miejsce postojowe / 60m<sup>2</sup> p.u.,

c) obiekty sportu i rekreacji – 1 miejsce parkingowe / 50 m<sup>2</sup> p.u.,

d) obiekty gastronomii – 1 miejsce parkingowe / 40 m<sup>2</sup> p.u.,

e) usługi turystyczne – 1 miejsce postojowe / 4 łóżka,

f) usługi pozostałe – 1 miejsce postojowe / 80m<sup>2</sup> p.u.

3. Miejsca postojowe realizować w formie stanowisk parkingowych usytuowanych na terenie działki budowlanej lub w obiektach budowlanych (garażach), zlokalizowanych w jej obrębie.

4. Zlokalizowane w obiekcie budowlanym stanowiska parkingowe mogą obejmować podziemną i nadziemną jego część.

5. W bilansie miejsc postojowych dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych, za zgodą zarządcy drogi, jak i miejsc postojowych



usytuowanych w obszarze miasta, w tym na terenach oznaczonych symbolem: P,U, P, U oraz MNU.

6. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (MN i MW), zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MNU i MU) dopuszcza się garaże wolno stojące.

§ 20. 1. Następujące tereny i elementy zagospodarowania mogą służyć wytyczeniu ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych:

- 1) tereny dróg – oznaczone symbolem KDG, KD/R, KDZ, KDL, KDD, KDP, KDW oraz inne drogi wewnętrzne, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) tereny oznaczone symbolem ZP, US, R i ZE;
- 3) tereny lasów – oznaczone symbolem ZL, z wykorzystaniem wewnętrznych dróg leśnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) inne tereny, wyznaczone w planie.

2. Schemat przebiegu ścieżek rowerowych oznaczono na rysunku planu.

§ 21. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów objętych planem:

- 1) zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków komunalnych poprzez istniejące sieci wodociągowe i kanalizacyjne przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 2) odprowadzanie wód opadowych kanalizacją deszczową lub we własnym zakresie – do gruntu i istniejących cieków, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dostawę energii elektrycznej i gazu z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego;
- 4) obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych;
- 5) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje wykorzystujące jako źródło ciepła: energię elektryczną, kolektory słoneczne, biomasę, olej opałowy oraz paliwo stałe, spalane w kotłach ekologicznych i niskoemisyjnych.

2. Dopuszcza rozwiązania indywidualne odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych w przydomowych oczyszczalniach, a także ich gromadzenie w zbiornikach bezodpływowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

3. Dopuszcza się zasilanie zabudowy w energię elektryczną z indywidualnych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnego źródła energii o mocy nie przekraczającej 100kW.

4. Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami:

- 1) zbieranie oraz magazynowanie, transport, odzysk i unieszkodliwianie odpadów realizować zgodnie z planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się wyłącznie czasowe magazynowanie i zbieranie odpadów, stosownie do przepisów odrębnych;
- 3) w miejscach magazynowania odpadów komunalnych należy uwzględnić możliwość selektywnego ich zbierania;
- 4) obsługujące obszar całego miasta miejsca selektywnego zbierania odpadów komunalnych lokalizować



na terenach oznaczonych symbolami P,U (tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej), P (tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów), U (tereny zabudowy usługowej) i K (tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja);

5) Na terenach oznaczonych symbolami P i P,U, dopuszcza się przetwarzanie i odzysk odpadów powstałych w wyniku prowadzonej na ich obszarach działalności usługowej i produkcyjnej.

§ 22. 1. Ustala się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej (urządzeń i przewodów wodociągowych, kanalizacyjnych, energetycznych i telekomunikacyjnych) pod potrzeby zachowanej i nowej zabudowy oraz niezbędną ich modernizację.

2. Przewody sieci infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami lokalizować wzdłuż pasa drogowego lub w inny sposób, w obrębie terenów objętych planem.

3. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg.

4. Sieci kanalizacyjne realizować wyłącznie jako system kanalizacji rozdzielczej.

5. Stacje transformatorowe należy lokalizować jako urządzenia wbudowane w budynki lub jako urządzenia wolno stojące – słupowe lub kontenerowe.

6. Dopuszcza się napowietrzne lub kablowe przewody sieci elektroenergetycznej.

7. Urządzenia i sieci telekomunikacyjne należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. Warunki i zasady rozbudowy sieci elektroenergetycznej i gazowej oraz przyłączenia i obsługi zabudowy określają przepisy odrębne.

9. Odległości obiektów infrastruktury od pasa drogowego określają przepisy odrębne.

§ 23. 1. Istniejące linie elektroenergetyczną o napięciu 220kV i 110kV wraz z pasem technologicznym, oznaczono na rysunku planu.

2. Dopuszcza się modernizację linii 220kV i ich przebudowę na linię 400kV.

3. W pasie technologicznym linii 220kV o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii), ustala się zakaz lokalizacji budynków oraz zagospodarowania nie zapewniającego bezpieczeństwa, dostępności, trwałości i zasad prawidłowej eksploatacji linii – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. 1. Na rysunku planu oznaczono stację redukcyjną gazu – stacja gazowa.

2. Dla stacji obowiązuje strefa kontrolowana, określona zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady zagospodarowania terenu w strefie kontrolowanej, określają przepisy odrębne.

## Rozdział 9.

Określenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

§ 25. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla:

1) dla terenów dróg oznaczonych symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD, KDPJ, KDP i KDW w wysokości 0,1%;



2) dla pozostałych terenów w wysokości 30%.

## Rozdział 10.

### Ustalenia szczegółowe dla terenów

#### Dotyczy przeznaczenia o symbolu 1.1U, 4U:

[...]

§ 31. 1. Ustala się tereny oznaczone symbolem U.

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem U zawiera tabela 6.

Tabela 6.		
Przedmiot ustaleń planu	Oznaczenie i nr terenu	Ustalenia
A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.	1.1.U - 1.4U	Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej - obejmujące wyłącznie usługi celu publicznego w zakresie określonym w §2 pkt 6 lit. p.
	4U	Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej – obejmujące wyłącznie usługi celu publicznego w zakresie określonym w §2 pkt 6 lit. p. (Ośrodek Kultury).
	1.1U - 1.4U, 4U	Przeznaczenie uzupełniające terenu: - zieleni urządzonej, - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
B. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.	1.1U, 1.2U	Teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
	1.1U - 1.4U, 2U, 3U, 4U	Zachować niekolidujące z zabudową i zagospodarowaniem działki krzewy i drzewa. Dopuszcza się uzupełnienie zagospodarowania działki budowlanej układami zieleni komponowanej, ukształtowanych w formie: - szpalerów lub ciągów zieleni usytuowanych wzdłuż granic terenów / działek oraz wzdłuż dróg i ciągów pieszych, - komponowanych zespołów zieleni – ukształtowanych w nawiązaniu do elementów zagospodarowania przestrzennego, takich jak wewnętrzne ciągi komunikacyjne, płace i wnętrza urbanistyczne oraz ich osie kompozycyjne, jak i w nawiązaniu do elementów zagospodarowania wynikających z aktualnego sposobu zagospodarowania i urządzenia terenu.
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.	wszystkie	Obiekty i obszary podlegające ochronie, w tym na podstawie przepisów odrębnych, określa rozdział 4.
D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.	wszystkie	Usytuowanie linii zabudowy określa rysunek planu oraz ustalenia w rubryce E.
		Dopuszcza się przekroczenie o 1,9 m określonej na rysunku planu linii zabudowy następującymi elementami architektonicznego ukształtowania budynków: - klatkami schodowymi, windami, przedsionkami, gankami, ryzalitami wejściowymi / wjazdowymi, - witrynami, wykuszami, balkonami, - okapami, gzymsami, schodami, pochylniami, - innymi elementami, charakterystycznymi dla zabudowy zabytkowej.



		<p>Poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz nośników reklam i informacji.</p> <p>Dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy</p> <p>Budynki w obrębie terenu ukształtować z zachowaniem zbliżonych do siebie parametrów kształtowania zabudowy i cech ich architektonicznego ukształtowania.</p> <p>Nowe zespoły zabudowy i obiekty, należy kształtować z uwzględnieniem rozplanowania i usytuowania istniejącej sąsiedniej zabudowy oraz jej gabarytów.</p> <p>Ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki elewacji zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku; w budynkach zabytkowych uwzględnić wszystkie elementy architektonicznego ich ukształtowania,</li><li>- zachować naturalne materiały wykończeniowe, w tym cegłę klinkierową lub kamień,</li><li>- dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane (oparte na barwach rozbielonych), z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych,</li><li>- stosować dachówki koloru czerwonego / ceglanego, brązowego lub szarego (grafitowego),</li><li>- dopuszcza się monochromatyczną kolorystykę elewacji.</li></ul>
1.1U - 1.4U, 2U, 3U, 5.1U i 5.2U, 6.1U, 6.3U, 6.4U, 6.5U, 6.6U		<p>Granicę strefy ochrony konserwatorskiej obejmującą zabytkowy układ urbanistyczny miasta oraz granice obszaru miasta wpisanego do rejestru zabytków, oznaczono na rysunku planu</p> <p>Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy w obszarze objętym strefą ochrony konserwatorskiej oraz w obszarze wpisanym do rejestru zabytków:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- zachować zabytkowy / historyczny układ przestrzenny oraz elementy zagospodarowania terenu, o których mowa w §11, w tym budynki wolno stojące lub zespoły budowlane tworzące ciągi zabudowy pierzejowej, układ dróg, zespoły zieleni towarzyszące zabudowie, jak i tworzące uzupełniające elementy układu kompozycyjnego miasta,</li><li>- zabudowę usytuować równolegle lub prostopadle do istniejących i projektowanych ciągów drogowych, uwzględnić zasady rozplanowania i usytuowania istniejącej zabudowy, zlokalizowanej bezpośrednio w otoczeniu terenu,</li><li>- dopuszcza się kontynuację elewacji zabudowy wolno stojącej w postaci muru usytuowanego w linii zabudowy,</li><li>- obowiązują dachy strome kształtowane w nawiązaniu do cech architektonicznego ukształtowania zabudowy zabytkowej, pokryte dachówką koloru czerwonego / ceglanego lub szarego (grafitowego), na budynkach zlokalizowanych na terenie 1.1U, 2U, 3U, 5.1U i 5.2U, dopuszcza się indywidualne ukształtowanie dachów,</li><li>- zabudowę kształtować z uwzględnieniem gabarytów i cech architektonicznych zabudowy zlokalizowanej w</li></ul>





		<p>bezpośrednim w otoczeniu terenu, ze szczególnym uwzględnieniem poziomych i pionowych podziałów architektonicznych zabudowy zabytkowej i ich proporcji;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- zachować wglądy na dominanty architektoniczne,</li><li>- elewacje nowych budynków nie powinny dominować nad zabudową zabytkową i nie stanowić dla niej architektonicznej konkurencji; budynki istniejące wraz z budynkami uzupełniającymi (plombowymi), powinny tworzyć ciąg wzajemnie ze sobą architektonicznie zharmonizowanych elewacji;</li><li>- wyklucza się lokalizację obiektów budowlanych o cechach dominaty architektonicznej,</li><li>- dopuszcza się zabudowę ukształtowaną współczesną technologią budowlaną z zastosowaniem współczesnych wartości kompozycji architektonicznej, w tym poprzez stosowanie przeszklonych elewacji, trwałych materiałów wykończeniowych – cegły klinkierowej, kamienia, drewna oraz proporcji ukształtowania elewacji wynikających z nawiązania do lokalnej tradycji architektonicznej,</li><li>- na terenach oznaczonych symbolami 6.5U i 6.6U budynki lokalizować zarówno w miejscu nieistniejącej / zdegradowanej zabudowy historycznej, jak i w miejscu, w które stanowi uzupełnienie bądź rozwinięcia historycznego układu zabudowy założenia rezydencjalnego Ostróżno.</li></ul>	
	1.2U, 1.3U, 1.4U, 2U, 3U, 4U	<p>Budynki zabytkowe oznaczono na rysunku planu.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ustala się następujące warunki przebudowy, rozbudowy i odbudowy budynków zabytkowych:</li><li>- zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość;</li><li>- zachować lub odtworzyć historyczne pokrycie dachu – dachówkę ceramiczną koloru czerwonego / ceglanego lub łupek,</li><li>- zachować zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynku i detalu,</li><li>- rozwiązanie architektoniczne rozbudowy lub przebudowy budynku ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych przez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie,</li><li>- w ukształtowaniu elewacji wykluczyć niezgodne z historycznym ukształtowaniem budynku materiały wykończeniowe, w tym okładziny z tworzyw sztucznych.</li></ul>	
E. Wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniami zawartymi w rubryce D.	1.1U - 1.4U, 2U, 4U	maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej	0,35
		intensywności zabudowy działki budowlanej	0,10 – 1,20
		minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej	25%
		maksymalna wysokość kalenicy lub najwyższego punktu dachu stromego	istniejąca do zachowania
		maksymalna wysokość okapu lub elewacji / attyki	istniejąca do zachowania
		kąt nachylenia głównych	istniejąca do zachowania



		połaci dachu	
		linie zabudowy	zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach: teren 1.1U – 1.4U: od 1,0 m do 20,0 m, teren 2U: od 10 m do 36 m, teren 4U: od 7 m do 12 m
	wszystkie	maksymalna wysokość elewacji obiektów małej architektury oraz infrastruktury, obejmujących obiekty budowlane i urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne, jak i stacje transformatorowe (budynki i urządzenia kontenerowe)	obiektów i urządzeń istniejących – do zachowania; projektowanych – 4,5 m
F. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.	1.1U - 1.4U, 2U, 4U, 5.1U i 5.2U 6.1U - 6.6U	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.	

**Dotyczy przeznaczenia o symbolu 1US:**

[...]

§ 34. 1. Ustala się teren oznaczony symbolem US.

2. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem US zawiera tabela 9.

Tabela 9.		
Przedmiot ustaleń planu	Oznaczenie i nr terenu	Ustalenia
A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.	1US	Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny sportu i rekreacji. Przeznaczenie uzupełniające terenu: - zabudowa usługowa, o której mowa w §2 pkt 6 ppkt a, c, f, k, l, - zieleń urządzone, - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
B. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.	1US	Teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.	1US	Obiekty i obszary podlegające ochronie, w tym na podstawie przepisów odrębnych, określa rozdział 4.
D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.	1US	Dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy Granicę obszaru miasta wpisanego do rejestru zabytków oznaczono na rysunku planu. Dopuszcza się stosowanie przekryć strukturalnych, w tym przekryć krzywiznowych lub przestrzennych (dla budynków wielkogabarytowych). Określone w rubryce E wskaźniki zagospodarowania terenu



		oraz parametry kształtowania zabudowy nie obejmują tymczasowych obiektów budowlanych.	
E. Wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniami zawartymi w rubryce D.	1US	maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej	0,30
		intensywności zabudowy działki budowlanej	0,0 – 0,50
		minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej	40%
		maksymalna wysokość elewacji / attyki lub okapu budynku	12,5 m
		maksymalna wysokość elewacji budowli sportu i rekreacji	10,5 m
		kąt nachylenia głównych połaci dachu	0 ° – 40 °
		linie zabudowy	zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości 5,0 m od dróg
		maksymalna wysokość elewacji obiektów małej architektury oraz infrastruktury technicznej, obejmujących obiekty budowlane i urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne, jak i stacje transformatorowe (budynki i urządzenia kontenerowe)	obiektów i urządzeń istniejących – do zachowania; projektowanych – 4,5 m
F. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.	1US	Na terenie dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów związane z obsługą festynów i imprez sportowo-rekreacyjnych, z zachowaniem następujących warunków: - tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów, dopuszcza się na czas trwania na czas trwania festynów, imprez sportowych i rekreacyjnych, - dla potrzeb tymczasowego zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych.	

[...]