

c) obiekty współtworzące charakter zabudowy w historycznym zespole ruralistycznym wg zakresu na rysunku Planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 7:

- na terenie 1.1.Uc – budynki nr 138, 139;
- na terenie 1.2.Uc – budynek nr 87.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

Obowiązują zasady określone w § 9, ust. 1, 2, 3.

9. Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu

Zakazuje się lokalizowania tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu z wyłączeniem tymczasowych obiektów budowlanych stawianych na działce budowlanej na czas budowy.

10. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**
Obowiązuje zasada kompleksowości określona w § 6 ust. 1 pkt 2 lit. a i b.

B. TERENY USŁUG Z ZIELENIĄ TOWARZYSZĄCĄ

- Obowiązujące ustalenia dla terenów:

- 2.1.Uz o powierzchni 55.630 m²
- 2.2.Uz o powierzchni 12.468 m²
- 2.3.Uz o powierzchni 42.099 m²
- 2.4.Uz o powierzchni 5.261 m²

1. Przeznaczenie terenu

- 1) Dla terenów, o których mowa w pkt. B. jako przeznaczenie podstawowe ustala się usługi publiczne w zieleni towarzyszącej obejmujące obiekty oświaty i nauki, kultury, sportu i rekreacji, turystyki. Dla terenów położonych w Obszarze Chronionego Krajobrazu Rzeki Szkarpaży ustala się:
 - a) dla terenu 2.3.Uz ustala się możliwość realizacji inwestycji celu publicznego oraz przebudowy i modernizacji istniejących obiektów w celu poprawy standardów ochrony środowiska oraz walorów estetyczno-krajobrazowych, pod warunkiem nie zwiększania powierzchni zabudowy, a także nie przybliżania zabudowy do brzegów wód; dopuszcza się rewitalizację nabrzeża pasażerskiego i pomostu cumowniczego na rzece Szkarpaży;
 - b) dla terenu 2.4.UZ dopuszcza się lokalizację kempingu z możliwością realizacji zainwestowania w zakresie niezbędnym do pełnienia funkcji plaż i kąpielisk.
- 2) Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się funkcje mieszkaniowe na wyższych kondygnacjach budynków usługowych.
- 3) Dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej.
- 4) Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków z zachowaniem zasad kształtowania i zagospodarowania terenu określonych w ust. 2. Nie dotyczy to remontów i modernizacji.
- 5) Zakaz lokalizacji nowych budynków gospodarczych oraz garaży wolnostojących.
- 6) Dla działek nr 353, 354, 359 o łącznej powierzchni 6.600 m² obowiązuje odtworzenie wiatraka typu holenderskiego (działka nr 354); w otoczeniu wiatraka dopuszcza się budowę nowych obiektów z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ust. 2, jako przeznaczenie podstawowe ustala się usługi publiczne obejmujące usługi turystyki, kultury, oświaty i nauki.
- 7) Dla terenu 2.1.Uz dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające funkcję sakralną.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) Usytuowanie budynków na parceli:
 - a) Ustala się zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od brzegów rzeki Szkarpaży.
- 2) Kształtowanie budynków:

- a) maksymalna wysokość zabudowy liczona do kalenicy: w jednostce 2.1.Uz w części północnej na działkach 194/1, 194/2, 201/1, 201/2 i 205 – 12 m, w pozostałej części jednostki 2.1.Uz oraz jednostkach 2.2.Uz, 2.3.Uz, 2.4.Uz i 2.5.Uz – 9 m nad poziom terenu,
- b) kształt dachu – dach dwuspadowy, dopuszcza się dachy naczółkowe, główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, dopuszczalne wystawki, lukarny i okna połaciowe,
- c) kąt pochylenia dachu:
– nie mniejszy niż 38° i nie większy niż 50°,
– dach spełniający wymagania w zakresie kąta pochylenia musi przekrywać minimum 75% powierzchni rzutu budynku,
- d) na pokrycie dachu dopuszcza się wyłącznie dachówkę ceramiczną lub materiały dachówkopodobne w kolorze czerwonym,
- e) dopuszcza się kolorystykę elewacji nawiązującą do kolorystyki tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, drewno), dopuszcza się stosowanie koloru białego jako niedominującego,
- f) inne szczególne wymagania:
– zakaz podpiwniczania budynków,
– poziom posadowienia parteru budynku nie może być większy niż 0,45 m nad poziomem terenu,
– dopuszcza się akcenty architektoniczne w narożnikach budynków.
- 3) Dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy $I = 0,2$.
3. **Zasady i warunki podziału nieruchomości.** Nie ustala się.
4. **Zasady modernizacji i budowy układów komunikacji**
- 1) Ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych oraz ciągów pieszo-jezdných i pieszo-rowerowych wg rysunku Planu.
- 2) Miejsca postojowe wg ustaleń zawartych w § 10 ust 3 pkt 1, 2, 3.
5. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej** Obowiązują zasady określone w rozdziale 4.
6. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** Obowiązują zasady określone w § 7.
7. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
- 1) Obowiązują zasady określone w § 8.
- a) Tereny 2.1.Uz, 2.2.Uz, 2.3.Uz oraz 2.4.Uz znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2.
- b) zabytki podlegające ochronie konserwatorskiej wg zakresu na rysunku Planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8:
– na terenie 2.1.Uz – teren dawnego cmentarza ewangelickiego ze starodrzewem – obecnie park wiejski, miejsce historycznej lokalizacji budynku sakralnego, budynek nr 161a;
– na terenie 2.2.Uz – budynek nr 158;
– na terenie 2.3.Uz – wał przeciwpowodziowy Szkarpawy; wiatrak typu holenderskiego wraz z otoczeniem (działki nr 353, 354, 359) wpisany do rejestru zabytków (nr rej.: 201/N z 04.12.1958) – obiekt zniszczony po pożarze w 1989 r., budynki nr 2, 154, 155, 170, kapliczka z zielenią towarzyszącą (działka nr 468/2);
– na terenie 2.4.Uz – wał przeciwpowodziowy Szkarpawy;
- c) obiekty współtworzące charakter zabudowy w historycznym zespole ruralistycznym wg zakresu na rysunku Planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 7:

- na terenie 2.2.Uz – budynek nr 158;
- na terenie 2.3.Uz – budynki nr 3 i 155;

2) Ustalenia szczegółowe:

- a) na terenie 2.3.Uz ustala się:
 - wał Szkarpawy jako ogólnodostępną przestrzeń publiczną;
- na działce nr 354 ustala się rekonstrukcję wiatraka typu holenderskiego z dopuszczeniem nowej zabudowy w otoczeniu na działce nr 353 przy zachowaniu wymogu nawiązania architekturą do tradycji miejsca oraz nie przysłaniania widoku na wiatrak od strony wschodniej – od rzeki Szkarpawy oraz zachodniej od drogi 2KDL oraz terenów 1.1.Uc i 1.2.Uc;
- na działce nr 350 nową zabudowę należy realizować w nawiązaniu do historycznej zabudowy gospodarczej (lokalizacja, bryła).

8. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych** Obowiązują zasady określone w § 9, ust 1, 2, 3.

9. **Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu** Zakazuje się lokalizowania tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu z wyłączeniem tymczasowych obiektów budowlanych stawianych na działce budowlanej na czas budowy.

10. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowaniu** Nie określa się.

C. POZOSTAŁE TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

- Obowiązujące ustalenia dla terenów:

- **3.1.U o powierzchni 1.340 m²**

- **3.2.U o powierzchni 2.862 m²**

- **3.3.U o powierzchni 4.811 m²**

1. Przeznaczenie terenu

- 1) Dla terenów, o których mowa w punkcie C jako przeznaczenie podstawowe ustala się usługi publiczne obejmujące obiekty handlu, gastronomii i nieuciążliwego rzemiosła usługowego.
- 2) Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się funkcje mieszkaniowe na wyższych kondygnacjach budynków usługowych.
- 3) Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków z zachowaniem zasad kształtowania i zagospodarowania terenu określonych w ust. 2. Nie dotyczy to remontów i modernizacji.

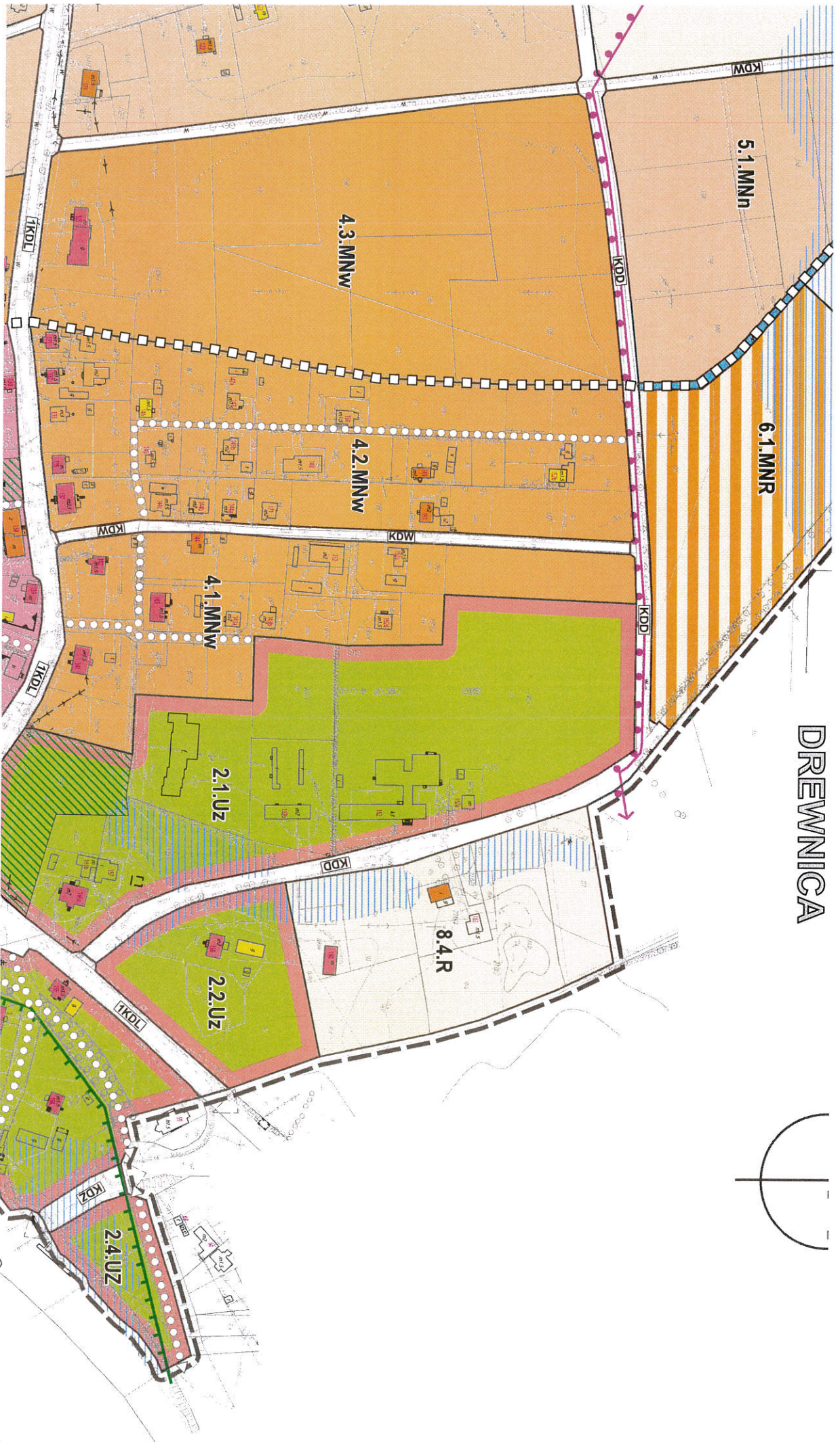
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

1) Usytuowanie budynków na parceli:

- a) linia zabudowy – obowiązująca linia zabudowy 8 m od linii rozgraniczającej drogi; w miejscach gdzie nie wyznaczono linii zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) Kształtowanie budynków:

- a) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych dla zabudowy usługowej – 1 kondygnacja naziemna + użytkowe poddasze,
- b) maksymalna wysokość zabudowy liczona do kalenicy – 9 m nad poziom terenu,
- c) proporcje wymiarów rzutów budynku – nie reguluje się,
- d) kształt dachu – dach dwuspadowy, dopuszcza się dachy naczółkowe, główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, dopuszczalne wystawki, lukarny i okna połaciowe,
- e) kierunek kalenicy – kalenica wszystkich budynków lokalizowanych na parcelach, dla których wyznaczona została obowiązująca linia zabudowy musi być sytuowana równoległe do pasa drogowego, od strony którego jest główny wjazd na działkę,



DREWNIKA

