DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 10 października 2023 r.

Poz. 5552

Podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 10.10.2023 13:05:34

UCHWAŁA NR LXXIV/448/23
RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH

z dnia 28 września 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w jednostce urbanistycznej Kowary Podgórze Wschodnie 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr LIX/359/22 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 29 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w jednostce urbanistycznej Kowary Podgórze Wschodnie 1, oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary, uchwalonego uchwałą nr XLVII/249/2021 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 25 listopada 2021 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w jednostce urbanistycznej Kowary Podgórze Wschodnie 1, dla 2 obszarów, o sumarycznej powierzchni 77,92 ha, zwany dalej planem, którego granice określono na załączniku graficznym.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) załączniki nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu;

3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;

4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 4, w planie nie określa się:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale oraz na rysunku planu jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie przekraczającym 12°;

2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia oraz równej długości głównych połaci dachowych;

3) **dominancie i akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć rozwiązanie architektoniczne polegające na zaakcentowaniu fragmentu bryły budynku przy zastosowaniu artystycznych środków wyrazu takich jak wysokość, kształt, detal architektoniczny, kolor itp. mające na celu wzbogacenie wrażeń estetycznych oraz zindywidualizowanie przestrzeni zurbanizowanej;

4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków i wiat, za wyjątkiem:

   a) wykuszy, werand, balkonów, ganków i elementów odwodnienia o maksimum 2,00 m, na maksimum 30% szerokości elewacji,

   b) urządzeń infrastruktury technicznej,

   c) dociepleń, wykraczających do 0,5 m poza zewnętrzną powierzchnię ściany budynku,

   d) schodów zewnętrznych, ramp, wiatrołapów i podjazdów dla niepełnosprawnych;

5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się usytuowania budynku przeznaczenia podstawowego. O ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej przekroczenie obowiązującej linii zabudowy elementami wystroju elewacji jest dopuszczalne w zakresie maksimum 1,5 m i na długości maksimum 25% ściany sytuowanej wzdłuż obowiązującej linii zabudowy. W przypadku linii zabudowy prowadzonej po łuku – wymaga się usytuowania na niej skrajnych naroży budynku. Obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą obiektów gospodarczych i garaży. Jeżeli ustalenia szczegółowe i indywidualne dopuszczają lokalizację tego typu zabudowy i nie określają dodatkowych wymagań to oznacza, że obiekty te należy sytuować wgłębi działek;

6) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte planem;

7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, funkcje określone w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, które winny stać się w ramach realizacji planu, dominującym, obligatoryjnym sposobem zagospodarowania terenu;

8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie lub wzbogacenie funkcji podstawowej, na terenach oraz na warunkach określonych w przepisach szczegółowych;

9) **schematycznym układzie kalenic budynków** – należy przez to rozumieć określony na rysunku planu kierunek przebiegu najdłuższego i zarazem najwyżej położonego ciągłego odcinka kalenicy dachu;

10) **terenie** – należy przez to rozumieć teren, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, dla którego sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;

11) **terenach usług sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć tereny pod kubaturowe obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, przez które należy rozumieć budynki służące działalności sportowo-rekreacyjnej, takiej jak: hale sportowe, sale gimnastyczne, siłownie, kręgielnie, baseny, a także budowle i terenowe urządzenia sportowe jak: stadiony, boiska, kąpieliska, korty, bieżnie, trybuny i inne służące do wykonywania podobnych do wymienionych funkcji, wraz z funkcjami uzupełniającymi pozwalającymi na prawidłową organizację działalności podstawowej i obsługę użytkowników, takie jak szatnie i sanitariaty, a także drobne usługi handlu i gastronomii o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni użytkowej

budynku o przeznaczeniu sportowo-rekreacyjnym; na terenach usług sportu i rekreacji wyklucza się lokalizację obiektów bazy noclegowej;

12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi z wyłączeniem:

a) usług, które należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) usług, które należą do przedsięwzięć z grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko, w trakcie której sporządzono raport o oddziaływaniu na środowisko, wykazała ryzyko niekorzystnego wpływu na środowisko,

c) usług handlu hurtowego, usług produkcyjnych, warsztatów (w tym samochodowych, blacharskich i lakierniczych), usług obsługi pojazdów, w tym stacji paliw, baz transportowych, baz sprzętu budowlanego oraz usług wymagających otwartego składowania materiałów;

13) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość:

a) budynków, mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,

b) obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a), mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu.

2. Pojęcia nie wymienione w ust. 1 i użyte w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. 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) obowiązujące linie zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną;

6) granica strefy „W” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

7) granice terenów zamkniętych obszarów kolejowych;

8) schematyczny układ kalenic budynków;

9) przeznaczenia terenów.

2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, w granicach obszaru planu mają charakter informacyjny.

3. Oznaczenia graficzne znajdujące się poza granicami obszaru planu, mają charakter informacyjny i pomocniczy.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – **MNW-U**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej – **MNW-ML**;

3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług – **MN-MW-U**;

4) tereny usług – **U**;

5) teren usług lub obsługi komunikacji – **U-KO**;

6) tereny usług lub zieleni urządzonej – **U-ZP**;

7) tereny usług sportu i rekreacji lub łąk i pastwisk lub zieleni naturalnej – **US-RNL-ZN**;

8) tereny zieleni naturalnej – **ZN**;

9) tereny lasu – **L**;

10) teren komunikacji kolejowej – **KK**;

11) teren drogi zbiorczej – **KDZ**;

12) tereny drogi lokalnej – **KDL**;

13) tereny drogi dojazdowej – **KDD**;

14) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – **KR**;

15) tereny komunikacji pieszo-rowerowej – **KP.**

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Zabudowę należy lokalizować przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu. W przypadku nie wyznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, obowiązują przepisy odrębne.

2. Dopuszcza się sytuowanie budynków lub ich rozbudowywanych części w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

3. Dopuszcza się przekroczenie ustalonej wysokości zabudowy dominantami lub akcentami architektonicznymi o maksimum 2,00 m.

4. Na obszarze planu w ramach ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, przy zachowaniu wytycznych ochrony konserwatorskiej określonych w § 8, ustala się:

1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji o niskich stopniach nasycenia, nie kontrastującej z otaczającą zabudową; dla małych powierzchni elewacji dopuszcza się stosowanie barw o innych stopniach nasycenia;

2) nakaz stosowania na elewacjach okładzin i wykończeń takich jak: tynki, drewno, cegła, ceramiczne i kamienne materiały licowe, okładziny metalowe i szkło;

3) wprowadzanie elementów charakterystycznych dla architektury regionalnej takich jak ganki, werandy, wykusze, opaski okienne, przy wykorzystaniu materiałów budowlanych i wykończeniowych w sposób charakterystyczny dla zabudowy historycznej regionu;

4) zakaz stosowania kolorów jaskrawych, odblaskowych, a także błyszczących faktur;

5) wymóg zachowania spójności kolorystycznej obiektów lokalizowanych w granicach działki budowlanej;

6) zakaz stosowania listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding” oraz blachy trapezowej lub falistej, jako podstawowych materiałów elewacyjnych;

7) zakaz stosowania jako pokrycia dachów: blachy trapezowej i blachy falistej;

8) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczych i blaszanych garaży.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. Obszary objęte planem znajdują się w całości w granicach otuliny Rudawskiego Parku Krajobrazowego, w których obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów, zawartych w przepisach odrębnych, w szczególności zasady ochrony środowiska przyrodniczego, wynikające z Rozporządzenia Nr 17 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 7 listopada 2007 r. w sprawie Rudawskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 277 poz. 3386).

2. W obszarze planu w celu spełnienia wymagań ochrony środowiska ustala się:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) ewentualna uciążliwość, wynikająca z charakteru prowadzonej działalności, nie może przekraczać wartości dopuszczalnych określonych w przepisach odrębnych, na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;

3) lokalizowanie powierzchni biologicznie czynnych w obrębie działek budowlanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi Rozdziału 12.

3. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, dla terenów oznaczonych symbolami MNW-U, MNW-ML, MN-MW-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

4. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:

1) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie;

2) zakaz prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami i przetwarzaniem odpadów, zgodnie z definicjami zawartymi w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach.

5. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się:

1) zakaz prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych;

2) ochronę wód przed skażeniami i zanieczyszczeniami, poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodnej i ściekowej, określonymi w § 15 - § 17.

6. Dla ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się zakaz stosowania źródeł ciepła nie spełniających warunków określonych w § 20.

7. Określa się zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE):

1) wprowadza się zakaz lokalizacji biogazowni, w tym instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego, niezależnie od ich mocy;

2) lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), innych jak wymienione w pkt 1, dopuszczona jest jako infrastruktura techniczna służąca do obsługi zabudowy i zagospodarowania terenów o funkcji ustalonej w planie, pod warunkiem:

a) wykorzystania wyłącznie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), obejmujących: energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną oraz energię geotermalną,

b) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), nie powodujących konieczności wyznaczenia stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu nieruchomości sąsiednich oraz nie powodujących przekroczenia standardów emisyjnych lub standardów jakości środowiska na nieruchomościach sąsiednich,

c) zastosowania na urządzeniach barw neutralnych (poprzez stosowanie odcieni szarości lub odcieni kolorów jak inne obiekty w granicach działki budowlanej) a w przypadku lokalizacji paneli szklanych stosowanie wyłącznie paneli o powierzchni antyrefleksyjnej.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 8. 1. Obszary objęte planem leżą w granicach zabytkowego układu urbanistycznego miasta Kowary wpisanego do Rejestru Zabytków pod nr A/1808/365 z dnia 25.11.1956 r. Dla obszaru wpisanego do Rejestru Zabytków, obowiązują przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Ustala się ochronę obiektu zabytkowego, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu - Zajazd „Baude zur Victoriahöhe”, ob. Zajazd "Victoria" - budynek użyteczności publicznej, ul. Tadeusza Rejtana 10, murowany, druga połowa XIX wieku.

3. Dla obiektu, o którym mowa w ust. 2, ustala się:

1) ochronę charakterystycznych elementów architektonicznego ukształtowania istniejącego budynku, w tym ukształtowanie bryły budynku, formy dachu, ukształtowanie elewacji i jej rozwiązań materiałowych oraz innych elementów budynku, w tym detalu architektonicznego;

2) przywrócenie utraconych lub zdegradowanych elementów budynku;

3) utrzymanie, a w zniszczonych fragmentach odtworzenie, historycznego detalu architektonicznego;

4) zakaz zbijania i zasłaniania materiałami ocieplającymi historycznych detali na elewacjach oraz zastępowania ich wyrobami sztucznymi;

5) stosowanie przy przebudowie, rozbudowie lub remoncie, tradycyjnych i rodzimych materiałów budowlanych i wykończeniowych – zgodnych z dotychczasowym historycznym charakterem zabudowy;

6) zachowanie kształtu, obramienia, rozmiaru i rozmieszczenia otworów okiennych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, ewentualne zmiany w tym zakresie należy dostosować do charakteru budynku;

7) nakaz montowania zewnętrznych instalacji technicznych (w tym kominów spalinowych i wentylacyjnych, klimatyzatorów, anten satelitarnych oraz innych urządzeń technicznych, w tym ogniw fotowoltaicznych), w sposób nienaruszający oryginalnej kompozycji i wystroju elewacji oraz dachów budynków, w tym ich kolorystyki.

4. W obszarze planu ujawnia się stanowiska archeologiczne, wskazane na rysunku planu.

5. Wyznacza się granice strefy „W” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu, w promieniu 30,0 m od stanowiska. Wszelkie prace ziemne prowadzone w obrębie w/w stref, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W przypadku odkrycia przedmiotu w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, nakazuje się postępować, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. 1. W obszarze planu przestrzeń publiczną stanowią:

1) tereny drogi zbiorczej, oznaczone symbolem KDZ;

2) tereny drogi lokalnej, oznaczone symbolem KDL;

3) tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolem KDD.

2. W granicach terenów, o których mowa w ust 1:

1) zasady kształtowania przestrzeni publicznych określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów;

2) dopuszcza się urządzenia techniczne oraz zieleń rozmieszczone w sposób uwzględniający wymagania techniczne dróg oraz potrzeby bezpieczeństwa ruchu.

Rozdział 6.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią

§ 10. 1. Ustalenia w zakresie ochrony przyrody określono w § 7 uchwały, w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 8 uchwały.

2. Obszary objęte planem leżą w granicach otuliny Rudawskiego Parku Krajobrazowego. Ustala się ochronę i zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody, a także zgodnie z uchwałą nr XVI/329/11 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 27 października 2011 r., w sprawie ustanowienia planu ochrony Rudawskiego Parku Krajobrazowego.

3. Obszary objęte planem leżą w granicach zabytkowego układu urbanistycznego miasta Kowary wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/1808/365 z dnia 25.11.1956 r., dla którego obowiązują przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 7.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 11. 1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnia działek nie mniejsza niż:

a) dla terenów 1-7MNW-U, 1MNW-ML, 5MNW-ML, 3U, 4U – 1000 m^2,

b) dla terenów 2MNW-ML, 3MNW-ML – 750 m^2,

c) dla terenu 4MNW-ML – 850 m^2,

d) dla terenu 1MN-MW-U – 600 m^2,

e) dla terenu 1U – 1500 m^2,

f) dla terenów 2U, 1U-KO, 1U-ZP, 10U-ZP – 2000 m^2,

g) dla terenu 5U – 3000 m^2,

h) dla terenów 2-9U-ZP, 11U-ZP, 12U-ZP, – 50 m^2,

i) dla terenów KK, KDZ, KDL, KDD, KR, KP – 2 m^2,

j) dla terenów L, US-RNL-ZN, ZN – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) szerokość frontu działek nie mniejsza niż:

a) dla terenów 1-7MNW-U, 1MNW-ML, 5MNW-ML, 1U, 3U, 4U – 15 m,

b) dla terenów 2MNW-ML, 3MNW-ML, 4MNW-ML, 1MN-MW-U – 10 m,

c) dla terenu 2U, 5U, 1U-KO, 1U-ZP, 1U-KO, 10U-ZP – 20 m,

d) dla terenów 2-9U-ZP, 11U-ZP, 12U-ZP, KK, KDZ, KDL, KDD, KR, KP – 2 m,

e) dla terenów L, US-RNL-ZN, ZN – zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

Rozdział 8.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. Ustala się zakaz zabudowy w granicach terenów oznaczonych symbolami ZN i L.

2. Wskazuje się na rysunku planu granice terenów zamkniętych obszarów kolejowych, ustalone przez ministra do spraw transportu.

3. Ujawnia się strefę o szerokości 20 m od granicy obszaru kolejowego. W zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w strefie ochronnej terenów kolejowych, w których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikających z sąsiedztwa obszaru kolejowego, obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

4. Ujawnia się granice pasa technologicznego (pas ochrony funkcyjnej) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej:

1) wysokiego napięcia 110 kV – o szerokości 22 m (po 11 m od osi linii);

2) średniego napięcia 20 kV – o szerokości 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii).

5. W pasach technologicznych obowiązują przepisy odrębne, w tym:

1) zakaz sadzenia roślinności wysokiej (o wysokości powyżej 3 m) i o rozbudowanym systemie korzeniowym;

2) zapewnienie dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13. 1. Ustala się warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym – zgodnie ze stanem istniejącym.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów z przyległych dróg publicznych lub z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, połączonych z układem komunikacyjnym miasta Kowary, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się wydzielanie dojazdów, nie wskazanych na rysunku planu, których szerokość nie może być mniejsza niż 5 m.

4. W zakresie miejsc postojowych:

1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie na terenie działki budowlanej miejsc postojowych, w ilości niezbędnej dla obsługi, lecz nie mniejszej niż:

a) 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług,

c) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe;

2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie:

a) terenowych miejsc do parkowania,

b) wiat,

c) garaży, w tym: wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych;

3) liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, należy wyznaczyć analogicznie, jak wskazano w przepisach odrębnych.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego.

2. Na wszystkich terenach w obszarze planu:

1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) parametry infrastruktury technicznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;

4) dopuszcza się wydzielanie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi terenu (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.), zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowym z sieci wodociągowej;

2) budowę i rozbudowę sieci wodociągowej;

3) awaryjne zaopatrzenie w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze planu dopuszcza się rozwiązania indywidualne w zakresie zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. 1. W zakresie odprowadzania ścieków:

1) docelowo ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne systemy oczyszczania ścieków bytowych - bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu.

§ 17. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) dopuszcza się:

a) retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji (poprzez rozsączanie w gruncie), w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich,

b) odprowadzenie do rowów lub cieków wodnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;

3) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej.

§ 18. 1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn.

2. Dopuszcza się:

1) rozbudowę, przebudowę, modernizację sieci (w tym możliwość skablowania istniejącej sieci napowietrznej) oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) budowę stacji transformatorowych, w tym również na wydzielonych działkach;

3) zasilanie z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) realizację nowych sieci i urządzeń na potrzeby oświetlenia dróg.

§ 19. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia lub lokalnych i indywidualnych zbiorników gazu;

2) budowę sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. W zakresie energii cieplnej dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:

1) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz;

2) energię elektryczną;

3) odnawialne źródła energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. W zakresie telekomunikacji:

1) ustala się realizację sieci i urządzeń zapewniających dostęp do sieci telefonicznej, internetu szerokopasmowego oraz umożliwiających bezprzewodowy dostęp do Internetu;

2) dopuszcza się rozbudowę istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej oraz urządzeń radiowych telefonii bezprzewodowej.

Rozdział 11.
Stawka procentowa

§ 22. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym – w wysokości 30%.

Rozdział 12.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW-U**, ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) usługi nieuciążliwe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) infrastruktury technicznej;

2) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;

3) miejsc postojowych;

4) budynków gospodarczych, garaży;

5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;

6) zieleni urządzonej.

3. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp. w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) typ zabudowy – wolnostojąca;

3) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży, o łącznej powierzchni zabudowy do 40 m^2, jako towarzyszących zabudowie przeznaczenia podstawowego;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,05,

b) maksymalna – 0,7;

4) minimalna powierzchnia zabudowy budynku przeznaczenia podstawowego – 70 m^2;

5) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki;

6) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – 12 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 6 m;

8) geometria dachów:

a) dachy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 35º do 45º,

b) dachy pozostałych obiektów budowlanych – symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25º lub dachy płaskie,

c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów;

d) pokrycie dachów dwuspadowych lub wielospadowych: dachówka ceramiczna, cementowa, lub materiał dachówkopodobny, łupek dachowy, blacha płaska „na rąbek”, w kolorze czerwonym lub szarym;

9) układ kalenicy - zgodnie ze schematycznym układem kalenic budynków wskazanym na rysunku planu; w przypadku niewyznaczenia układu kalenicy na rysunku planu, kalenica budynku w układzie równoległym do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna budynku;

10) elewacje budynków w odcieniach pastelowych, jasnych, dopuszczalne elewacje z cegły ceramicznej.

5. Część terenu znajduje się w obrębie strefy „W" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Wszelkie prace ziemne prowadzone w obrębie w/w stref, dla inwestycji związanej z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż – 1000 m^2;

2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o parametrach ustalonych w pkt 1, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;

3) ustalenia, o których mowa w pkt 1-2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MNW-U**, **3MNW-U**, **4MNW-U**,

5MNW-U, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

b) usługi nieuciążliwe;

2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) infrastruktury technicznej;

2) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;

3) miejsc postojowych;

4) budynków gospodarczych, garaży;

5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.

3. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. b, obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp. w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) typ zabudowy – wolnostojąca;

3) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży, o łącznej powierzchni zabudowy do 40 m^2, jako towarzyszących zabudowie przeznaczenia podstawowego;

4) układ kalenicy - zgodnie ze schematycznym układem kalenic budynków wskazanym na rysunku planu; w przypadku niewyznaczenia układu kalenicy na rysunku planu, kalenica budynku w układzie równoległym do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna budynku;

5) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,07,

b) maksymalna – 0,2;

5) minimalna powierzchnia zabudowy budynku przeznaczenia podstawowego – 70 m^2;

6) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki;

7) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – 10 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 6 m;

9) geometria dachów:

a) dachy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 35º do 45º,

b) dachy pozostałych obiektów budowlanych – symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25º lub dachy płaskie,

c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,

d) pokrycie dachów dwuspadowych lub wielospadowych: dachówka ceramiczna, cementowa, lub materiał dachówkopodobny, łupek dachowy, blacha płaska „na rąbek”, w kolorze czerwonym lub szarym;

11) elewacje budynków w odcieniach pastelowych, jasnych, dopuszczalne elewacje z cegły ceramicznej.

5. Część terenów oznaczonych symbolem 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, znajduje się w obrębie strefy „W” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Wszelkie prace ziemne prowadzone w obrębie w/w stref, dla inwestycji związanej z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż – 1000 m^2;

2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o parametrach ustalonych w pkt 1, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;

3) ustalenia, o których mowa w pkt 1-2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6MNW-U**, ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) usługi nieuciążliwe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) infrastruktury technicznej;

2) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;

3) miejsc postojowych;

4) budynków gospodarczych, garaży;

5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;

6) zieleni urządzonej.

3. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp. w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) typ zabudowy – wolnostojąca;

3) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży, o łącznej powierzchni zabudowy do 40 m^2, jako towarzyszących zabudowie przeznaczenia podstawowego;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,07,

b) maksymalna – 0,5;

5) minimalna powierzchnia zabudowy budynku przeznaczenia podstawowego – 70 m^2;

6) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki;

7) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – 12 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 6 m;

9) geometria dachów:

a) dachy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 35º do 45º,

b) dachy pozostałych obiektów budowlanych – symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25º lub dachy płaskie,

c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów;

d) pokrycie dachów dwuspadowych lub wielospadowych: dachówka ceramiczna, cementowa, lub materiał dachówkopodobny, łupek dachowy, blacha płaska „na rąbek”, w kolorze czerwonym lub szarym;

10) układ kalenicy - zgodnie ze schematycznym układem kalenic budynków wskazanym na rysunku planu; w przypadku niewyznaczenia układu kalenicy na rysunku planu, kalenica budynku w układzie równoległym do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna budynku;

11) elewacje budynków w odcieniach pastelowych, jasnych, dopuszczalne elewacje z cegły ceramicznej.

5. Część terenu znajduje się w obrębie strefy „W” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Wszelkie prace ziemne prowadzone w obrębie w/w stref, dla inwestycji związanej z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż – 1000 m^2;

2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o parametrach ustalonych w pkt 1, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;

3) ustalenia, o których mowa w pkt 1-2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7MNW-U**, ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) usługi nieuciążliwe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) infrastruktury technicznej;

2) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;

3) miejsc postojowych;

4) budynków gospodarczych, garaży;

5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;

6) zieleni urządzonej.

3. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp. w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

4. Na terenie, o którym w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) typ zabudowy – wolnostojąca;

2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży, o łącznej powierzchni zabudowy do 40 m^2, jako towarzyszących zabudowie przeznaczenia podstawowego;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,07,

b) maksymalna – 0,2;

5) minimalna powierzchnia zabudowy budynku przeznaczenia podstawowego – 70 m^2;

6) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki;

7) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – 10 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 6 m;

9) geometria dachów:

a) dachy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 35º do 45º,

b) dachy pozostałych obiektów budowlanych – symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25º lub dachy płaskie,

c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,

d) pokrycie dachów dwuspadowych lub wielospadowych: dachówka ceramiczna, cementowa, lub materiał dachówkopodobny, łupek dachowy, blacha płaska „na rąbek”, w kolorze czerwonym lub szarym;

10) elewacje budynków w odcieniach pastelowych, jasnych, dopuszczalne elewacje z cegły ceramicznej.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m^2;

2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o parametrach ustalonych w pkt 1, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;

3) ustalenia, o których mowa w pkt 1-2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-ML**, **2MNW-ML**, **3MNW-ML**, **4MNW-ML**, **5MNW-ML**, ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) zabudowa letniskowa.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) infrastruktury technicznej;

2) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;

3) miejsc postojowych;

4) budynków gospodarczych, garaży;

5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;

6) zieleni urządzonej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) typ zabudowy – wolnostojąca;

3) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży, o łącznej powierzchni zabudowy do 40 m^2, jako towarzyszących zabudowie przeznaczenia podstawowego;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,07,

b) maksymalna – 0,2;

5) minimalna powierzchnia zabudowy budynku przeznaczenia podstawowego – 70 m^2;

6) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki;

7) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – 10 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 6 m;

9) geometria dachów:

a) dachy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 35º do 45º,

b) dachy pozostałych obiektów budowlanych – symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25º lub dachy płaskie,

c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,

d) pokrycie dachów dwuspadowych lub wielospadowych: dachówka ceramiczna, cementowa, lub materiał dachówkopodobny, łupek dachowy, blacha płaska „na rąbek”, w kolorze czerwonym lub szarym;

11) układ kalenicy - zgodnie ze schematycznym układem kalenic budynków wskazanym na rysunku planu; w przypadku niewyznaczenia układu kalenicy na rysunku planu, kalenica budynku w układzie równoległym do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna budynku;

10) elewacje budynków w odcieniach pastelowych, jasnych, dopuszczalne elewacje z cegły ceramicznej.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

a) na terenie 1MNW-ML, 5MNW-ML – 1000 m^2,

b) na terenach 2MNW-MLT, 3MNW-ML – 750 m^2,

c) na terenie 4MNW-ML – 850 m^2;

2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o parametrach ustalonych w pkt 1, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;

3) ustalenia, o których mowa w pkt 1-2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-MW-U**, ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

3) usługi nieuciążliwe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) infrastruktury technicznej;

2) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;

3) miejsc postojowych, parkingów;

4) budynków gospodarczych, garaży;

5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;

6) zieleni urządzonej.

3. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 3, obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp. w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży, o łącznej powierzchni zabudowy do 40 m^2, jako towarzyszących zabudowie przeznaczenia podstawowego;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,07,

b) maksymalna – 1,0;

4) minimalna powierzchnia zabudowy budynku przeznaczenia podstawowego – 70 m^2;

5) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki;

6) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki, w tym co najmniej 50% jako zieleń urządzona;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – 12,5 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 6 m;

8) geometria dachów:

a) dachy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 45º do 48º,

b) dachy pozostałych obiektów budowlanych – symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25º lub dachy płaskie,

c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,

d) pokrycie dachów dwuspadowych lub wielospadowych: dachówka ceramiczna, cementowa, lub materiał dachówkopodobny, łupek dachowy, blacha płaska „na rąbek”, w kolorze czerwonym lub szarym;

9) elewacje budynków w odcieniach pastelowych, jasnych, dopuszczalne elewacje z cegły ceramicznej.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż – 600 m^2;

2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o parametrach ustalonych w pkt 1, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;

3) ustalenia, o których mowa w pkt 1-2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U**, ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) infrastruktury technicznej;

2) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;

3) parkingów, miejsc postojowych;

4) budynków gospodarczych, garaży;

5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;

6) zieleni urządzonej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) obowiązujące lub nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) typ zabudowy – wolnostojąca;

3) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży, o łącznej powierzchni zabudowy do 40 m^2, jako towarzyszących zabudowie przeznaczenia podstawowego;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,1,

b) maksymalna – 0,5;

5) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki;

6) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 25% powierzchni działki budowlanej;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych – 10 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 6 m;

8) geometria dachów:

a) dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 30º do 45º,

b) dachy pozostałych obiektów budowlanych – symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25º lub dachy płaskie,

c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,

d) pokrycie dachów dwuspadowych lub wielospadowych: dachówka ceramiczna, cementowa, lub materiał dachówkopodobny, łupek dachowy, blacha płaska „na rąbek”, w kolorze czerwonym lub szarym;

9) elewacje budynków w odcieniach pastelowych, jasnych, dopuszczalne elewacje z cegły ceramicznej.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż – 1500 m^2;

2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o parametrach ustalonych w pkt 1, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;

3) ustalenia, o których mowa w pkt 1-2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U**, ustala się przeznaczenie podstawowe: usługi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) infrastruktury technicznej;

2) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;

3) parkingów, miejsc postojowych;

4) terenowych obiektów sportowych i rekreacyjnych;

5) placów zabaw dla dzieci;

6) plenerowych obiektów handlowych i gastronomicznych na potrzeby imprez masowych;

7) budynków gospodarczych, garaży;

8) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;

9) zieleni urządzonej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży, o łącznej powierzchni zabudowy do 40 m^2, jako towarzyszących zabudowie przeznaczenia podstawowego;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,7;

4) minimalna powierzchnia zabudowy budynku przeznaczenia podstawowego – 70 m^2;

5) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki;

6) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 25% powierzchni działki budowlanej;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych – 12 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 6 m;

8) geometria dachów:

a) dachy budynków usługowych – symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 30º do 45º,

b) dachy pozostałych obiektów budowlanych – symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25º lub dachy płaskie,

c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów;

d) pokrycie dachów dwuspadowych lub wielospadowych: dachówka ceramiczna, cementowa, lub materiał dachówkopodobny, łupek dachowy, blacha płaska „na rąbek”, w kolorze czerwonym lub szarym.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż – 2000 m^2;

2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o parametrach ustalonych w pkt 1, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;

3) ustalenia, o których mowa w pkt 1-2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3U**, **4U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - usługi;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) lokale mieszkalne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) infrastruktury technicznej;

2) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;

3) parkingów, miejsc postojowych;

4) placów zabaw dla dzieci;

5) budynków gospodarczych, garaży;

6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;

7) zieleni urządzonej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) typ zabudowy – wolnostojąca;

3) lokale mieszkalne wbudowane w budynek usługowy, w ilości maksimum 1 lokal w obrębie działki budowlanej;

4) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży, o łącznej powierzchni zabudowy do 40 m^2, jako towarzyszących zabudowie przeznaczenia podstawowego;

5) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,07,

b) maksymalna – 0,7;

6) minimalna powierzchnia zabudowy budynku przeznaczenia podstawowego – 70 m^2;

7) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki;

8) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 45% powierzchni działki budowlanej;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych – 12 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 6 m;

10) geometria dachów:

a) dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 40º do 45º albo od 10º do 20º, i okapach wysuniętych na minimum 0,80 m,

b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,

c) pokrycie dachów dwuspadowych lub wielospadowych: dachówka ceramiczna, cementowa, lub materiał dachówkopodobny, łupek dachowy, blacha płaska „na rąbek”, w kolorze czerwonym lub szarym;

11) układ kalenicy - zgodnie ze schematycznym układem kalenic budynków wskazanym na rysunku planu; w przypadku niewyznaczenia układu kalenicy na rysunku planu, kalenica budynku w układzie równoległym do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna budynku.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż – 1000 m^2;

2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o parametrach ustalonych w pkt 1, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;

3) ustalenia, o których mowa w pkt 1-2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5U**, ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) infrastruktury technicznej;

2) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;

3) parkingów, miejsc postojowych;

4) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;

5) zieleni urządzonej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem ustaleń § 8:

1) obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) typ zabudowy – wolnostojąca;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,1,

b) maksymalna – 0,7;

4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki;

5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 25% powierzchni działki budowlanej;

6) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;

7) geometria dachów:

a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 10º do 20º i okapach wysuniętych na minimum 0,80 m,

b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,

c) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, cementowa, lub materiał dachówkopodobny, łupek dachowy, blacha płaska „na rąbek”, w kolorze czerwonym lub szarym;

8) elewacje budynków w odcieniach pastelowych, jasnych, dopuszczalne elewacje z cegły ceramicznej.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż – 3000 m^2;

2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o parametrach ustalonych w pkt 1, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;

3) ustalenia, o których mowa w pkt 1-2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-KO**, ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) usługi:

2) obsługa komunikacji (parkingi, stacje paliw).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) infrastruktury technicznej;

2) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;

3) miejsc postojowych;

4) budynków gospodarczych, garaży;

5) placów zabaw dla dzieci;

6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;

7) zieleni urządzonej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży, o łącznej powierzchni zabudowy do 40 m^2, jako towarzyszących zabudowie przeznaczenia podstawowego;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,7;

4) minimalna powierzchnia zabudowy budynku przeznaczenia podstawowego – 70 m^2;

5) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki;

6) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 25% powierzchni działki budowlanej;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych – 12 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 6 m;

8) geometria dachów:

a) dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 30º do 45º,

b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,

c) pokrycie dachów dwuspadowych lub wielospadowych: dachówka ceramiczna, cementowa, lub materiał dachówkopodobny, łupek dachowy, blacha płaska „na rąbek”, w kolorze czerwonym lub szarym;

9) elewacje budynków w odcieniach pastelowych, jasnych, dopuszczalne elewacje z cegły ceramicznej.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż – 2000 m^2;

2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o parametrach ustalonych w pkt 1, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;

3) ustalenia, o których mowa w pkt 1-2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-ZP**, ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) usługi;

2) zieleń urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) infrastruktury technicznej;

2) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;

3) parkingów, miejsc postojowych;

4) placów zabaw dla dzieci;

5) budynków gospodarczych, garaży;

6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;

7) zieleni urządzonej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży, o łącznej powierzchni zabudowy do 40 m^2, jako towarzyszących zabudowie przeznaczenia podstawowego;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,2;

4) minimalna powierzchnia zabudowy budynku przeznaczenia podstawowego – 70 m^2;

5) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki;

6) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

7) zieleń urządzona musi stanowić minimum 50% powierzchni działki;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych – 12 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 6 m;

9) geometria dachów:

a) dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 10º do 20º i okapach wysuniętych na minimum 0,80 m,

b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,

c) pokrycie dachów dwuspadowych lub wielospadowych: dachówka ceramiczna, cementowa, lub materiał dachówkopodobny, łupek dachowy, blacha płaska „na rąbek”, w kolorze czerwonym lub szarym,

10) elewacje budynków w odcieniach pastelowych, jasnych, dopuszczalne elewacje z cegły ceramicznej.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż – 2000 m^2;

2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o parametrach ustalonych w pkt 1, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;

3) ustalenia, o których mowa w pkt 1-2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2U-ZP**, **3U-ZP**, **4U-ZP**, **5U-ZP**, **6U-ZP**, **7U-ZP**, **8U-ZP**, **9U-ZP**, **11U-ZP**, **12U-ZP**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi;

2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) infrastruktury technicznej;

2) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;

3) parkingów, miejsc postojowych;

4) placów zabaw dla dzieci;

5) budynków gospodarczych, garaży;

6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;

7) zieleni urządzonej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży, o łącznej powierzchni zabudowy do 40 m^2, jako towarzyszących zabudowie przeznaczenia podstawowego;

2) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,2;

3) minimalna powierzchnia zabudowy budynku przeznaczenia podstawowego – 70 m^2;

4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki;

5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

6) zieleń urządzona musi stanowić minimum 50% powierzchni działki;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych – 12 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 6 m;

8) geometria dachów:

a) dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 40º do 45º albo od 10º do 20º, i okapach wysuniętych na minimum 0,80 m,

b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,

c) pokrycie dachów dwuspadowych lub wielospadowych: dachówka ceramiczna, cementowa, lub materiał dachówkopodobny, łupek dachowy, blacha płaska „na rąbek”, w kolorze czerwonym lub szarym.

§ 36. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10U-ZP**, ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) usługi;

2) zieleń urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) infrastruktury technicznej;

2) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;

3) parkingów, miejsc postojowych;

4) budynków gospodarczych, garaży;

5) placów zabaw dla dzieci;

6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;

7) zieleni urządzonej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży, o łącznej powierzchni zabudowy do 40 m^2, jako towarzyszących zabudowie przeznaczenia podstawowego;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,03,

b) maksymalna – 0,2;

4) minimalna powierzchnia zabudowy budynku przeznaczenia podstawowego – 70 m^2;

5) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki;

6) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

7) zieleń urządzona musi stanowić minimum 50% powierzchni działki;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych – 12 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 6 m;

9) geometria dachów:

a) dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 40º do 45º albo od 10º do 20º, i okapach wysuniętych na minimum 0,80 m,

b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,

c) pokrycie dachów dwuspadowych lub wielospadowych: dachówka ceramiczna, cementowa, lub materiał dachówkopodobny, łupek dachowy, blacha płaska „na rąbek”, w kolorze czerwonym lub szarym;

10) układ kalenicy - zgodnie ze schematycznym układem kalenic budynków wskazanym na rysunku planu; w przypadku niewyznaczenia układu kalenicy na rysunku planu, kalenica budynku w układzie równoległym do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna budynku;

11) elewacje budynków w odcieniach pastelowych, jasnych, dopuszczalne elewacje z cegły ceramicznej.

4. Część terenu znajduje się w obrębie strefy „W" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Wszelkie prace ziemne prowadzone w obrębie w/w stref, dla inwestycji związanej z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż – 2000 m^2;

2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o parametrach ustalonych w pkt 1, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;

3) ustalenia, o których mowa w pkt 1-2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1US-RNL-ZN**, **5US-RNL-ZN**, **6US-RNL-ZN**, **7US-RNL-ZN**, ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) tereny usług sportu i rekreacji;

2) tereny łąk i pastwisk;

3) tereny zieleni naturalnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) urządzeń budowlanych, w tym urządzeń turystycznych;

2) lądowiska dla paralotniarzy;

3) infrastruktury technicznej;

4) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;

5) parkingi i miejsca postojowe;

6) niekubaturowe obiekty i urządzenia służące uprawianiu sportu i rekreacji;

7) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;

8) zieleni urządzonej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;

2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 80% powierzchni działki budowlanej;

3) zieleń urządzona musi stanowić minimum 50% powierzchni działki;

4) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m.

4. Część terenu oznaczonego symbolem 1US-RNL-ZN, znajduje się w obrębie strefy „W" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Wszelkie prace ziemne prowadzone w obrębie w/w stref, dla inwestycji związanej z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 38. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2US-RNL-ZN**, **3US-RNL-ZN**,

4US-RNL-ZN, ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) tereny usług sportu i rekreacji;

2) tereny łąk i pastwisk;

3) tereny zieleni naturalnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) urządzeń budowlanych, w tym urządzeń turystycznych;

2) infrastruktury technicznej,

3) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,

4) parkingi i miejsca postojowe;

5) niekubaturowe obiekty i urządzenia służące uprawianiu sportu i rekreacji;

6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;

7) zieleni urządzonej.

3. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 1, obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp. w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,2;

3) minimalna powierzchnia zabudowy budynku przeznaczenia podstawowego – 70 m^2;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy:

a) na terenie 2US-RNL-ZN - 600 m^2,

b) na terenie 3US-RNL-ZN - 150 m^2,

c) na terenie 4US-RNL-ZN - 300 m^2;

5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 80% powierzchni działki budowlanej;

6) zieleń urządzona musi stanowić minimum 50% powierzchni działki;

7) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;

8) geometria dachów:

a) dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 40º do 45º albo od 10º do 20º, i okapach wysuniętych na minimum 0,80m,

b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów;

c) pokrycie dachów dwuspadowych lub wielospadowych: dachówka ceramiczna, cementowa, lub materiał dachówkopodobny, łupek dachowy, blacha płaska „na rąbek”, w kolorze czerwonym lub szarym.

§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN**, **2ZN**, **3ZN**, **4ZN**, **5ZN**, **6ZN**, **7ZN**, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni naturalnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) ustala się zakaz zabudowy;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) infrastruktury technicznej,

b) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,

c) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.

§ 40. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1L**, **2L**, **3L**, **4L**, **5L**, **6L**, **7L**, **8L**, **9L**, **10L**, **11L**, **12L**, **13L**, **14L**, **15L** ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny lasu.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) ustala się zakaz zabudowy;

2) dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) infrastruktury technicznej,

b) rowów melioracyjnych,

c) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych.

§ 41. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KK**, ustala się przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji kolejowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) ustala się zagospodarowanie terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się zakaz lokalizacji budynków, budowli kubaturowych oraz obiektów tymczasowych, z wyjątkiem dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

1) infrastruktury technicznej;

2) urządzeń budowlanych;

3) dojazdów i dojść, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;

4) miejsc postojowych;

5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;

6) zieleni urządzonej.

§ 42. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ**, ustala się przeznaczenie podstawowe – teren drogi zbiorczej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenie, o którym mowa w ust 1, dopuszcza się realizację:

7) infrastruktury technicznej;

8) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;

9) zieleni urządzonej.

§ 43. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL**, **2KDL**, **3KDL**, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny drogi lokalnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

1) infrastruktury technicznej;

2) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;

3) zieleni urządzonej.

§ 44. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny drogi dojazdowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

1) infrastruktury technicznej;

2) miejsc postojowych;

3) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;

4) zieleni urządzonej.

4. Część terenów oznaczonych symbolami 2KDD, 3KDD, 4KDD, 8KDD, znajduje się w obrębie strefy „W” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Wszelkie prace ziemne prowadzone w obrębie w/w stref, dla inwestycji związanej z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 45. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR**, **2KR**, **3KR**, **4KR**, **5KR**, **6KR**, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

1) infrastruktury technicznej;

2) miejsc postojowych;

3) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;

4) zieleni urządzonej.

§ 46. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KP**, **2KP**, **3KP**, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zagospodarowanie w liniach rozgraniczających terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

1) infrastruktury technicznej;

2) zieleni urządzonej.

Rozdział 13.
Przepisy końcowe

§ 47. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kowary.

§ 48. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Kowarach:
Maciej Michella

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXIV/448/23
Rady Miejskiej w Kowarach
z dnia 28 września 2023 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W JEDNOSTCE URBANISTYCZNEJ KOWARY PODGÓRZE WSCHODNIE 1

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Układ współrzędnych 2000 STREFA V - EPSG:2176
Licencja nr.OD.6642.4506.2022_0206_P
wydana przez Starostwo Powiatowe w Jeleniej Górze

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary, uchwalonego uchwałą Nr XLVII/249/2021 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 25 listopada 2021 r.

obszar "W.2"
obszar "B"
obszar "B.1"
obszar "W.1/2"
obszar "G.1"
obszar "C"
obszar "G"
obszar "E"
obszar "F"
Granica obszaru objętego planem

Legenda Studium:

KIERUNKI

UWARUNKOWANIA

OBJAŚNIENIA :

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJACE:

- GRANICA OPRACOWANIA
- LINIE ROZGRANICZAJCE TERENY
- OBOWIAZUJACE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW, OBJĘTE OCHRONĄ
- GRANICA STREFY "W" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH OBSZARÓW KOLEJOWYCH
- SCHEMATYCZNY UKŁAD KALENIC BUDYNKÓW

PRZEZNACZENIA TERENÓW:

- MNW-U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
- MNW-ML - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB ZABUDOWY LETNISKOWEJ
- MN-MW-U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
- U - TERENY USŁUG
- U-KO - TERENY USŁUG LUB OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- U-ZP - TERENY USŁUG LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- US-RNL-ZN - TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB ŁĄK I PASTWISK LUB ZIELENI NATURALNEJ
- ZN - TERENY ZIELENI NATURALNEJ
- L - TERENY LASU
- KK - TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ I SZYNOWEJ
- KDZ - TERENY DROGI ZBIORCZEJ
- KDL - TERENY DROGI LOKALNEJ
- KDD - TERENY DROGI DOJAZDOWEJ
- KR - TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KP - TERENY KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- GRANICA OTULINY RUDAWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- STREFA OCHRONNA OD TERENU KOLEJOWEGO
- NAPOWIETRZNA LINIA ELELKTROENERGETYCZNE 110kV
- NAPOWIETRZNE LINIE ELELKTROENERGETYCZNE 20kV
- GRANICE PASA TECHNOLOGICZNEGO LINII EE
- POMNIK PAMIĘCI ŻOŁNIERZY Z KOWARSKICH ODDZIAŁÓW PIECHOTY GÓRSKIEJ POLEGŁYCH W I WOJNIE ŚWIATOWEJ

Obszary objęte planem znajdują się w całości w granicach:
- otuliny Rudawskiego Parku Krajobrazowego ,
- zabytkowego układu urbanistycznego miasta Kowary, wpisanego do Rejestru Zabytków pod nr A/1808/365 z dnia 25.11.1956 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXIV/448/23
Rady Miejskiej w Kowarach
z dnia 28 września 2023 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w jednostce urbanistycznej Kowary Podgórze Wschodnie 1

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.),

1. Rada Miejska w Kowarach stwierdza, że:
   1) Projekt miejscowego planu dla obszaru położonego w jednostce urbanistycznej Kowary Podgórze Wschodnie 1, został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 29 maja 2023 r. do 21 czerwca 2023 r. Termin składania uwag ustalono do dnia 6 lipca 2023 r.
   2) Zgłoszono 1 uwagę. Burmistrz Miasta Kowary rozpatrzył uwagę dotyczącą projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w jednostce urbanistycznej Kowary Podgórze Wschodnie 1 i nie uwzględnił uwagi.
2. Zgodnie z art. 17 pkt 14, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z projektem planu została przedstawiona Radzie Miejskiej w Kowarach poniższa tabela z uwagami, których Burmistrz Miasta Kowary po rozpatrzeniu, nie uwzględnił.
3. Działając zgodnie z art. 20, ust.1 ww. ustawy, Rada Miejska w Kowarach, nie uwzględnia uwagi wymienionej w poniższej tabeli:
4.

1.	**16.06.2023**	*Osoba prywatna*	Zwracam się ze wskazaniem uwagi co do projektu uchwały w zakresie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki urbanistycznej Kowary Podgórze Wschodnie 1 oraz obwieszczeniem o wyłożeniu do publicznego wglądu projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Nieruchomość nr 373 położona w obrębie 0004 zgodnie z obowiązującym studium dla Gminy Miejskiej Kowary przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową. Zgodnie z projektem uchwały MPZP dla przedmiotowej nieruchomości, jest ona natomiast przeznaczana na tereny usług sportu i rekreacji, tereny łąk i pastwisk, tereny zieleni naturalnej. W związku powyższym wnoszę o zmianę proponowanego zapisu na przedmiotowej nieruchomości zgodnie z zapisami studium tj. MNW-ML - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca; zabudowa letniskowa. Złożyłem do KOWR wniosek o zakup przedmiotowej nieruchomości, mając na względzie zapisy studium, na podstawie których została dokonana wycena nieruchomości. Dlatego też w moim interesie prawnym jest uchwalenie planu w	Dz. nr 373, obręb 0004 Kowary, Podgórze Wschodnie	*Właścicielem przedmiotowej działki jest Skarb Państwa a zarządzającym Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (KOWR).* Do przedmiotowej działki nie złożono żadnego wniosku o zmianę przeznaczenia w stosunku do ustaleń w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wschodniej części jednostki urbanistycznej Podgórze w Kowarach, uchwalonym uchwałą Nr XXX/144/08 Rady Miejskiej W Kowarach z dnia 9 października 2008 r., w którym teren działki znajduje się w granicach terenu ZN,US.3 i przeznaczony został pod tereny zieleni nie urządzonej oraz łąk i pastwisk oraz tereny usług sportu i rekreacji. Również z informacji uzyskanych w KOWR nie wynika aby działka miała zostać przeznaczona pod funkcje inne, niż ustalone w obowiązującym planie miejscowym. Ponadto teren 3US-RNL-ZN (w obowiązującym planie ZN,US.3), w granicach którego znajduje się przedmiotowa działka z trzech stron otoczona jest terenami kolejowymi od których należy zachować strefy ochronne, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wnioskami składanymi przez PKP, UTK i Urząd Marszałkowski (który wnioskował również o uwzględnienie możliwości realizacji rewitalizacji linii kolejowej nr 308). Strefa ochronna od terenu kolejowego została wskazana na rysunku projektu

			tekście zgodnym z treścią studium. Uchwalenie MPZP jest możliwe tylko wówczas, gdy nie narusza on ustaleń studium. Wymóg ten dotyczy zarówno części tekstowej, jak i graficznej. Ustalenia planu miejscowego są więc konsekwencją zapisów studium. Organ stanowiący gminy, jako twórca polityki przestrzennej gminy, dokonuje autointerpretacji uchwalonego przez siebie studium w zakresie oceny zgodności z nim projektu planu miejscowego. W ramach tego władztwa organ gminy nie może jednak wyjść poza ogólne ustalenia wynikające ze studium. W przedmiotowej sprawie dochodzi do rażącej niezgodności planu ze studium, ograniczające możliwość korzystania z nieruchomości. W związku z powyższym, wnoszę o dostosowanie projektu MPZP w zakresie nieruchomości nr 373 obręb 0004 w Kowarach, do ustaleń studium, co jest zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.		planu – prawie cała przedmiotowa działka znajduje się w wyznaczonej strefie. Studium jest dokumentem kierunkowym, opracowywanym na mapach w skali 1:10000. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Podgórze Wschodnie 1, opracowywany jest w skali 1:2000. Plan miejscowy uszczegóławia ustalenia Studium, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych (w tym przypadku ustawą o transporcie kolejowym, w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych, etc.). Przeważającą część terenu 3US-RNL-ZN (w obowiązującym planie ZN,US.3), znajduje się w Studium w terenach rolnych z dopuszczeniem zagospodarowania turystycznego i sportowego. Biorąc pod uwagę różnicę skali oraz wszystkie argumenty przedstawione powyżej, uwaga nie została uwzględniona.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXIV/448/23
Rady Miejskiej w Kowarach
z dnia 28 września 2023 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1270 z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j Dz. U. z 2022r. poz. 2267 z późn. zm.), Rada Miejska w Kowarach uchwala, co następuje:

§ 1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w jednostce urbanistycznej Kowary Podgórze Wschodnie 1, przewiduje się, że mogą wystąpić potrzeby inwestycyjne związane z:
1) budową, modernizacją i utrzymaniem dróg publicznych;
2) realizację chodników wzdłuż dróg publicznych;
3) budową lub modernizacją sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz sieci elektroenergetycznej, obejmującej potrzeby oświetlenia dróg.

§ 2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji. Realizacja inwestycji wymienionych w § 1 odbywać się będzie sukcesywnie w miarę pozyskania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.

§ 3. Powyżej wymienione inwestycje należące do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:
1) z budżetu gminy;
2) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
3) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
4) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
5) innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXIV/448/23
Rady Miejskiej w Kowarach
z dnia 28 września 2023 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę