UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH

z dnia .... r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w Gminie Miejskiej Kowary

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 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), w nawiązaniu do uchwały Nr LXXXIII/512/24 z dnia 29 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w Gminie Miejskiej Kowary, 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 wybranych terenów położonych w Gminie Miejskiej Kowary, dla 11 obszarów, o sumarycznej powierzchni 29,41 ha, zwany dalej planem, którego granice określono na załączniku graficznym.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) załączniki nr 1-7 - rysunki planu w skali 1:1000;

2) załącznik nr 8 - 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;

3) załącznik nr 9 - 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, w planie nie określa się:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

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

3) 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 2,00m, na maksimum 30% szerokości elewacji,

b) urządzeń infrastruktury technicznej,

c) docieplеń, 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 1,5m 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 w ramach realizacji planu miejscowego powinno stać się dominującą, obligatoryjną formą wykorzystania terenu, obejmującą ponad 51% powierzchni terenu, przy czym jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach w obrębie budynku oraz działki budowlanej, z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;

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) **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 handlu wielkopowierzchniowego, 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.

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 „B” ochrony konserwatorskiej;

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

8) granice terenów zamkniętych obszarów kolejowych;

9) schematyczny układ kalenic budynków;

10) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;

11) przeznaczenia terenów.

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

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – **MNW**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej grupowej lub szeregowej – **MNS**;

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

4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług – **MN-MW-U**;

5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej – **MWW**;

6) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **MW**;

7) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług – **MW-U**;

8) tereny usług zdrowia i opieki społecznej – **UZ**;

9) tereny usług sportu i rekreacji lub usług kultury – **US-UK**;

10) tereny usług lub obsługi komunikacji – **U-KO**;

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

12) tereny zieleni urządzonej – **ZP**;

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

14) tereny obsługi komunikacji lub zieleni urządzonej – **KOP-ZP**;

15) tereny infrastruktury technicznej – gazownictwa – **IG**;

16) tereny obsługi komunikacji – garaży – **KOG**;

17) tereny obsługi komunikacji – parkingów – **KOP**;

18) tereny obsługi komunikacji – **KO**;

19) tereny drogi lokalnej – **KDL**;

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

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

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

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Zabudowę należy lokalizować przy uwzględnieniu obowiązujących lub 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.

4. Na całym obszarze planu:

1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków zlokalizowanych częściowo lub w całości poza wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z możliwością ich remontu, nadbudowy lub przebudowy;

2) w przypadku przekroczenia wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki, ustala się zakaz rozbudowy z dopuszczeniem odbudowy, przebudowy; przy czym zakaz nie dotyczy budowy klatek schodowych, wind, wiatrołapów, balkonów, podjazdów;

3) w przypadku mniejszego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla już zabudowanej działki, ustala się utrzymanie istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;

4) w przypadku odmiennego kształtu i pokrycia dachu w zabudowie istniejącej, dopuszcza się jego zachowanie; dopuszcza się również utrzymanie dotychczasowej formy dachu i pokrycia dachu w przypadku jego remontu lub przebudowy.

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

§ 7. 1. Obszary objęte planem znajdują się w granicach Rudawskiego Parku Krajobrazowego lub 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:

1) MNW, MNS - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MNW-U, MN-MW-U, MW-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

3) MW, MWW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

4) UZ - w przypadku lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowy, pobytem dzieci i młodzieży, jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

5) ZP, US-UK – jak dla terenów na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

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 §16 - §18.

6. Dla ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się zakaz stosowania źródeł ciepła nie spełniających warunków określonych w §21.

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

1) w obszarze planu ustala się zakaz:

a) lokalizacji biogazowni, w tym instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego, niezależnie od ich mocy,

b) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;

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 lub 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 fotowoltaicznych, 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 obiektów zabytkowych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:

1) dom mieszkalny, ul. Górnicza 5, murowany, I poł. XIX wieku;

2) dom mieszkalny, ul. Kowalska 11, murowany, IV ćw. XVIII w.;

3) dom mieszkalny, ul. Kowalska 17, murowany, k. XIX w.;

4) dom mieszkalny, ul. Waryńskiego 20, murowany, k. XIX w.;

5) dom mieszkalny, ul. Waryńskiego 22, murowany, k. XIX w.;

6) dom mieszkalny, ul. Waryńskiego 26, murowany, k. XIX w.;

7) dom mieszkalny, ul. Waryńskiego 28, murowany, k. XIX w.;

8) dom mieszkalny, ul. Waryńskiego 30, murowany, k. XIX w.;

9) dom mieszkalny, ul. Waryńskiego 36, murowany, k. XIX w.;

10) dom mieszkalny, ul. Waryńskiego 38, murowany, k. XIX w.;

11) dom mieszkalny, ul. Wiejska 64, murowany, k. XIX w.;

12) dom mieszkalny, ul. Wiejska 66, murowany, k. XIX w.;

13) dom mieszkalny, ul. Wiejska 68, murowany, k. XIX w.;

14) dom mieszkalny, ul. Wiejska 70, murowany, k. XIX w.

3. Dla obiektów, o których mowa w ust. 2, ustala się:

1) ochronę charakterystycznych elementów architektonicznego ukształtowania istniejącego budynku, w tym ukształtowanie bryły budynku, formy dachu, ukształtowanie, faktury oraz stylu 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) ochronę kształtu, obramienia, rozmiaru i rozmieszczenia otworów okiennych zgodnie z historycznym wizerunkiem 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. Wyznacza się granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej dla obszarów, zgodnie z rysunkiem planu.

5. W granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, niezależnie od ustaleń Rozdziału 12, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

1) zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim układu dróg, podziału i sposobu zagospodarowania działek;

2) przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących, wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej historycznej architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;

3) przy budowie nowych obiektów kubaturowych ustala się nawiązanie gabarytami i sposobem kształtowania bryły do miejscowej tradycji architektonicznej (cechy regionalne architektury).

6. W obszarze planu ujawnia się stanowisko archeologiczne: AZP-86-17/23/23 osada, średniowiecze XIII-XIV w., wskazane na rysunku planu:

7. 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.

8. 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 komunikacji drogowej publicznej - dróg lokalnych, oznaczone symbolami KDL;

2) tereny komunikacji drogowej publicznej - dróg dojazdowych, oznaczone symbolami KDD;

3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolem KR;

4) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone symbolem KP.

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 Rudawskiego Parku Krajobrazowego lub 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. Cały obszar objęty planem leży 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.

§ 11. 1. Część obszaru objętego planem leży w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%.

2. Dla obszaru wymienionego w ust. 1 obowiązują przepisy odrębne.

3. Dla terenów zabudowy położonej w zasięgu obszaru wymienionego w ust. 1:

1) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy, przy czym dla tych obiektów budowlanych obowiązuje:

a) nakaz podniesienia poziomu parteru ponad poziom wód powodziowych (Q 1%),

b) nakaz zabezpieczenia sieci i obiektów infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń, instalacji) przed uszkodzeniami w czasie powodzi,

c) nakaz stosowania materiałów budowlanych wodoodpornych,

d) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych,

e) zakaz lokalizacji nowej zabudowy w obszarach o głębokości wody powodziowej powyżej 0,5 m;

2) obowiązuje zakaz lokalizacji na gruncie, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

4. Wprowadzone zakazy zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, nie dotyczą budowli przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych i obiektów, związanych z gospodarką wodną (takich jak obiekty hydrotechniczne, hydroenergetyczne).

5. Część obszaru objętego planem leży w zasięgu obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%. W jego zasięgu nie obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych. Inwestycje w granicach obszaru należy projektować i realizować z uwzględnieniem możliwości wystąpienia podtopień i powodzi.

6. Dla nowej zabudowy, rozbudowy i adaptacji istniejącej zabudowy, w granicach obszaru wymienionego w ust. 5 obowiązuje nakaz:

1) zabezpieczenia sieci i obiektów infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń, instalacji) przed uszkodzeniami w czasie powodzi;

2) stosowania materiałów budowlanych wodoodpornych.

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

§ 12. 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: 1-8MNW, 1US-UK, 1U-ZP, 1MWW – 1000 m^2,

b) dla terenów: 1-6MW – 800 m^2,

c) dla terenów: 1-4MNW-U, 1-5MN-MW-U, 1-4MW-U, 1KO – 600 m^2,

d) dla terenu 1MNS – 200 m^2,

e) dla terenu 1UZ – 3000 m^2,

f) dla terenów: 1U-KO, 1-3ZP, 1-2KOP, 1-KOP-ZP – 2000 m^2,

g) dla terenów 1-3KOG – 50 m^2,

h) dla pozostałych terenów – 2 m^2;

2) szerokość frontu działek nie mniejsza niż:

a) dla terenów: 1-6MW, 1-4MNW-U, 1-5MN-MW-U, 1-4MW-U, 1KO – 10 m,

b) dla terenu 1MNS – 7 m,

c) dla terenów: 1-6MNW, 1MWW, 1US-UK, 1U-ZP, 1UZ, 1U-KO, 1-3ZP, 1-2KOP, 1KOP-ZP – 20 m,

d) dla pozostałych terenów – 2 m

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

§ 13. 1. Ustala się zakaz zabudowy w granicach terenu oznaczonego symbolem 1ZN.

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

3. Wskazuje 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. W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, obowiązują ustalenia § 11 oraz przepisy odrębne w zakresie Prawa wodnego.

5. Wskazuje się strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarzy, dla których obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące zachowania określonych w tych przepisach odległości i zasad:

1) w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarza, o zasięgu 50m wokół granicy cmentarza, obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, obiektów gastronomicznych, zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywnościowe oraz studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych;

2) w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarza, o zasięgu 150m wokół granicy cmentarza obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym zakaz lokalizacji studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych.

6. Wskazuje się granice pasa technologicznego (pas ochrony funkcyjnej) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV – o szerokości 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii).

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

1) zakaz sadzenia zakaz sadzenia roślinności wysokiej (o wysokości powyżej 3m) 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

§ 14. 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 5m.

4. W zakresie miejsc postojowych:

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

   a) 1 miejsce do parkowania na każdy jeden lokal mieszkalny,

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

   c) 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca noclegowe,

   d) 1 miejsce do parkowania dla terenu oznaczonego symbolem 1US-UK, przy czym dla terenu 1US-UK, dopuszcza się wyznaczenie miejsc do parkowania w granicach terenu 8MNW;

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

§ 15. 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.

§ 16. 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.

§ 17. 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.

§ 18. 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

§ 19. 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.

§ 20. 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.

§ 21. 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.

§ 22. 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

§ 23. 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

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW**, **2MNW**, **3MNW**, **4MNW**, **5MNW**, **6MNW**, **7MNW**, **8MNW**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług.

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. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2:

1) dopuszcza się usługi nieuciążliwe, z zakresu: usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług edukacji, usług nauki, usług biurowych i administracji, usług zdrowia i opieki społecznej, usług rzemiosła, lokalizowane wyłącznie w parterze zabudowy mieszkaniowej, nie przekraczające 30% powierzchni całkowitej zabudowy;

2) ustala się zakaz lokalizacji usług z zakresu: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług rzemiosła zaliczanych do uciążliwych;

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) nadziemna intensywność zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3:

a) minimalna – 0,07,

b) maksymalna:

- dla terenów: 1MNW, 2MNW, 5MNW, 7MNW, 8MNW – 0,4,

- dla terenów: 3MNW, 4MNW – 0,75,

- dla terenu: 6MNW – 0,25;

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

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

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3-4:

a) dla terenów: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 7MNW, 8MNW – 30%,

b) dla terenu: 6MNW – 25%;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla terenów: 1MNW, 2MNW, 5MNW, 7MNW, 8MNW – 35%,

b) dla terenów: 3MNW, 4MNW – 30%,

c) dla terenu: 6MNW – 50%;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych:

- na terenach: 1MNW, 2MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW – 9 m,

- na terenach: 3MNW, 4MNW, 5MNW – 12 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 5 m;

8) geometria dachów:

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

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych - dachówka ceramiczna, cementowa, łupek dachowy, blacha płaska „na rąbek", w kolorze czerwonym lub szarym

- dla pozostałych obiektów budowlanych dopuszcza się dodatkowo materiał dachówkopodobny;

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 lub prostopadłym do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna budynku.

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

1) powierzchnia nowowydzielanej 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 **1MNS**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;

2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług.

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

5) zieleni urządzonej.

3. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2:

1) dopuszcza się usługi nieuciążliwe, z zakresu: usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług edukacji, usług kultury i rozrywki, usług biurowych i administracji, usług zdrowia i opieki społecznej, usług sportu i rekreacji, usług rzemiosła, lokalizowane wyłącznie w parterze zabudowy mieszkaniowej, nie przekraczające 30% powierzchni całkowitej zabudowy;

2) ustala się zakaz lokalizacji usług z zakresu: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług rzemiosła zaliczanych do uciążliwych;

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) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,07, z zastrzeżeniem pkt 3;

b) maksymalna – 1,0;

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

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%, z zastrzeżeniem pkt 3;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych – 8 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 4 m;

7) geometria dachów:

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

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych - dachówka ceramiczna, cementowa, łupek dachowy, blacha płaska „na rąbek”, w kolorze czerwonym lub szarym,

- dla pozostałych obiektów budowlanych dopuszcza się dodatkowo materiał dachówkopodobny.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-U**, **2MNW-U**, **3MNW-U**, **4MNW-U**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub teren usług.

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. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2:

1) ustala się, że teren usług nie może przekroczyć 49% powierzchni całkowitej zabudowy na działce;

2) dopuszcza się usługi nieuciążliwe, z zakresu: usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług edukacji, usług nauki, usług kultury i rozrywki, usług biurowych i administracji, usług zdrowia i opieki społecznej, usług sportu i rekreacji, usług rzemiosła;

3) ustala się zakaz lokalizacji usług z zakresu: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług rzemiosła zaliczanych do uciążliwych

4) 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, z uwzględnieniem ustaleń §8:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,08, z zastrzeżeniem pkt 3,

b) maksymalna – 0,4;

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

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

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3-4:

a) dla terenów 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U – 35%,

b) dla terenu 4MNW-U – 20%;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – 9 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 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:

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych - dachówka ceramiczna, cementowa, łupek dachowy, blacha płaska „na rąbek”, w kolorze czerwonym lub szarym,

- dla pozostałych obiektów budowlanych dopuszcza się dodatkowo materiał dachówkopodobny,

e) dopuszcza się odstępstwa od form oraz rodzajów pokrycia budynków określonych w podpunktach a i b, w przypadku remontu oraz odbudowy dachów istniejących;

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 lub prostopadłym do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna budynku;

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

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

1) powierzchnia nowowydzielanej 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.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-MW-U**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub teren usług.

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:

1) dopuszcza się usługi nieuciążliwe, z zakresu: usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług edukacji, usług nauki, usług kultury i rozrywki, usług biurowych i administracji, usług zdrowia i opieki społecznej, usług sportu i rekreacji, usług rzemiosła;

2) ustala się zakaz lokalizacji usług z zakresu: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług rzemiosła zaliczanych do uciążliwych

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, z uwzględnieniem ustaleń §8:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,07, z zastrzeżeniem pkt 3,

b) maksymalna – 2,0;

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

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

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%, z zastrzeżeniem pkt 3-4;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – 11 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 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:

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych - dachówka ceramiczna, cementowa, łupek dachowy, blacha płaska „na rąbek", w kolorze czerwonym lub szarym,

- dla pozostałych obiektów budowlanych dopuszcza się dodatkowo materiał dachówkopodobny,

e) dopuszcza się odstępstwo od form i rodzajów pokrycia dachów, w przypadku remontu oraz odbudowy budynków istniejących.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MN-MW-U**, **3MN-MW-U**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub teren usług.

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. W budynku mieszkaniowym wielorodzinnym dopuszcza się maksymalnie 4 lokale mieszkalne.

4. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 3:

1) dopuszcza się usługi nieuciążliwe, z zakresu: usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług edukacji, usług nauki, usług kultury i rozrywki, usług biurowych i administracji, usług zdrowia i opieki społecznej, usług sportu i rekreacji, usług rzemiosła;

2) ustala się zakaz lokalizacji usług z zakresu: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług rzemiosła zaliczanych do uciążliwych

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.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem ustaleń §8: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,5, z zastrzeżeniem pkt 3,

b) maksymalna – 1,5;

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

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

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%, z zastrzeżeniem pkt 3-4;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%, w tym co najmniej 50% jako zieleń urządzona;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

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

b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 8 m;

8) geometria dachów:

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

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych - dachówka ceramiczna, cementowa, łupek dachowy, blacha płaska „na rąbek", w kolorze czerwonym lub szarym,

- dla pozostałych obiektów budowlanych dopuszcza się dodatkowo materiał dachówkopodobny,

e) dopuszcza się odstępstwo od form i rodzajów pokrycia dachów, w przypadku remontu oraz odbudowy budynków istniejących.

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

1) powierzchnia nowowydzielanej 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.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MN-MW-U**, **5MN-MW-U**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub teren usług.

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. W budynku mieszkaniowym wielorodzinnym dopuszcza się maksymalnie 4 lokale mieszkalne.

4. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 3:

1) ustala się, że teren usług nie może przekroczyć 40% powierzchni całkowitej zabudowy na działce;

2) dopuszcza się usługi nieuciążliwe, z zakresu: usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług edukacji, usług nauki, usług kultury i rozrywki, usług biurowych i administracji, usług zdrowia i opieki społecznej, usług sportu i rekreacji, usług rzemiosła;

3) ustala się zakaz lokalizacji usług z zakresu: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług rzemiosła zaliczanych do uciążliwych

4) 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.

5. 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) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,2, z zastrzeżeniem pkt 3,

b) maksymalna – 1,6;

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

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

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%, z zastrzeżeniem pkt 3-4;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

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

b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 8 m;

8) geometria dachów:

a) dachy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 30º 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:

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych - dachówka ceramiczna, cementowa, łupek dachowy, blacha płaska „na rąbek”, w kolorze czerwonym lub szarym,

- dla pozostałych obiektów budowlanych dopuszcza się dodatkowo materiał dachówkopodobny,

e) dopuszcza się odstępstwo od form i rodzajów pokrycia dachów, w przypadku remontu oraz odbudowy budynków istniejących;

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

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

1) powierzchnia nowowydzielanej 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.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MWW**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej.

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.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,07, z zastrzeżeniem pkt 3,

b) maksymalna – 1,2;

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

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

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%, z zastrzeżeniem pkt 3-4;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych – 12 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 5 m;

8) geometria dachów:

a) dachy budynków mieszkalnych – symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 35º 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:

- budynków mieszkalnych - dachówka ceramiczna, cementowa, łupek dachowy, blacha płaska „na rąbek”, w kolorze czerwonym lub szarym,

- dla pozostałych obiektów budowlanych dopuszcza się dodatkowo materiał dachówkopodobny.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) powierzchnia nowowydzielanej 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.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW**, **2MW**, **3MW**, **4MW**, **5MW**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług.

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. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2:

1) dopuszcza się usługi nieuciążliwe, z zakresu: usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług edukacji, usług nauki, usług kultury i rozrywki, usług biurowych i administracji, usług zdrowia i opieki społecznej, usług sportu i rekreacji, usług rzemiosła, wyłącznie w parterze zabudowy mieszkaniowej, nie przekraczające 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

2) ustala się zakaz lokalizacji usług z zakresu: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług rzemiosła zaliczanych do uciążliwych;

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

1) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej;

2) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy gospodarczej i garażowej;

3) dopuszcza się rozbudowę obiektów mieszkaniowych przy zachowaniu istniejącego stylu zabudowy, do 15 % powierzchni zabudowy obiektu;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,1,

b) maksymalna – 0,9;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych – 13 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 8 m;

8) geometria dachów:

a) dachy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych – symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 30º do 40º,

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, w kolorze czerwonym.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW-U**, **2MW-U**, **3MW-U**, **4MW-U**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub teren usług.

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 2:

1) dopuszcza się usługi nieuciążliwe, z zakresu: usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług edukacji, usług nauki, usług kultury i rozrywki, usług biurowych i administracji, usług zdrowia i opieki społecznej, usług sportu i rekreacji, usług rzemiosła, lokalizowane wyłącznie w parterze zabudowy mieszkaniowej;

2) ustala się zakaz lokalizacji usług z zakresu: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług rzemiosła zaliczanych do uciążliwych

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

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

2) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,07, z zastrzeżeniem pkt 3,

b) maksymalna – 0,50;

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

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%, z zastrzeżeniem pkt 3;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%, w tym co najmniej 50% jako zieleń urządzona;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

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

b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 6 m;

7) geometria dachów:

a) dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 35º do 45º,

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

c) pokrycie dachów dwuspadowych lub wielospadowych:

- budynków mieszkalnych - dachówka ceramiczna, cementowa, łupek dachowy, blacha płaska „na rąbek”, w kolorze czerwonym lub szarym,

- dla pozostałych obiektów budowlanych dopuszcza się dodatkowo materiał dachówkopodobny.

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

1) powierzchnia nowowydzielanej 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.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UZ**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren usługi zdrowia i opieki społecznej;

2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług.

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) urządzenia rekreacyjno-sportowe;

5) tymczasowe obiekty kubaturowe o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu;

6) place zabaw dla dzieci;

7) budynków gospodarczych, garaży;

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

9) zieleni urządzonej.

3. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2:

1) ustala się że teren usług nieuciążliwych nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej zabudowy na działce;

2) dopuszcza się usługi nieuciążliwe, z zakresu: usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług edukacji, usług nauki, usług kultury i rozrywki, usług biurowych i administracji, usług zdrowia i opieki społecznej, usług sportu i rekreacji, usług rzemiosła;

3) ustala się zakaz lokalizacji usług z zakresu: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług rzemiosła zaliczanych do uciążliwych;

4) 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, z uwzględnieniem ustaleń §8:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) typ zabudowy – wolnostojąca;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,1,

b) maksymalna – 1,5;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych – 12 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 6 m;

7) geometria dachów:

a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 30º do 60º,

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

c) dla nowej zabudowy usługowej dopuszcza się dachy płaskie;

e) pokrycie dachów dwuspadowych lub wielospadowych:

- budynków mieszkalnych - dachówka ceramiczna, cementowa, łupek dachowy, blacha płaska „na rąbek”, w kolorze czerwonym lub szarym,

- dla pozostałych obiektów budowlanych dopuszcza się dodatkowo materiał dachówkopodobny.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US-UK**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) usługi sportu i rekreacji,

b) usługi kultury;

2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług.

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. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2:

1) ustala się że teren usług nieuciążliwych nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej zabudowy na działce;

2) dopuszcza się usługi nieuciążliwe, z zakresu: usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług edukacji, usług nauki, usług kultury i rozrywki, usług biurowych i administracji, usług zdrowia i opieki społecznej, usług sportu i rekreacji, usług rzemiosła;

3) ustala się zakaz lokalizacji usług z zakresu: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług rzemiosła zaliczanych do uciążliwych;

4) 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.

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

1) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,7;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych – 10 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 6 m;

5) 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.

§ 35. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-KO**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren usług lub teren obsługi komunikacji, z wyłączeniem stacji obsługi pojazdów i stacji paliw.

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

1) infrastruktury technicznej;

2) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;

3) budynków gospodarczych, garaży;

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

5) zieleni urządzonej.

3. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 1:

1) dopuszcza się usługi, z zakresu: usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług edukacji, usług nauki, usług kultury i rozrywki, usług biurowych i administracji, usług zdrowia i opieki społecznej, usług sportu i rekreacji, usług rzemiosła;

2) ustala się zakaz lokalizacji usług z zakresu: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

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.

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

1) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,6;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych – 8 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 6 m;

5) 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.

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren usług lub teren zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) teren parkingu.

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) plenerowe obiekty handlowe i gastronomiczne;

5) placów zabaw dla dzieci;

6) terenowe obiekty sportowe i rekreacyjne;

7) cieki i zbiorniki wodne;

8) budynków gospodarczych, garaży;

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

3. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 1:

1) dopuszcza się usługi nieuciążliwe, z zakresu: usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług edukacji, usług nauki, usług kultury i rozrywki, usług biurowych i administracji, usług zdrowia i opieki społecznej, usług sportu i rekreacji, usług rzemiosła;

2) ustala się zakaz lokalizacji usług z zakresu: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług rzemiosła zaliczanych do uciążliwych;

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) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,2;

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

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%, z zastrzeżeniem pkt 2;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

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

b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 6 m;

6) geometria dachów:

a) dachy budynków usługowych – symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 30º do 40º,

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:

1) powierzchnia nowowydzielanej 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.

§ 37. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej.

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

6) 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) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,1;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%, przy czym zieleń urządzona musi stanowić minimum 50% powierzchni działki;

5) zakaz upraw ogrodowych i lokalizacji zbiorników wodnych;

6) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;

7) geometria dachów:

a) dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 30º do 48º,

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.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) powierzchnia nowowydzielanej 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.

§ 38. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2ZP**, **3ZP**, ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług.

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) plenerowych obiektów handlowych i gastronomicznych;

5) placów zabaw dla dzieci;

6) terenowe obiekty sportowe i rekreacyjne;

7) cieki i zbiorniki wodne;

8) budynków gospodarczych, garaży;

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

3. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2:

1) ustala się maksymalną powierzchnię usług, urządzeń i obiektów sportu i rekreacji: 30% powierzchni działki;

2) dopuszcza się usługi nieuciążliwe, z zakresu: usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług edukacji, usług kultury i rozrywki, usług turystyki, usług sportu i rekreacji;

3) ustala się zakaz lokalizacji usług z zakresu: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług kultu religijnego, usług nauki, usług biurowych i administracji, usług zdrowia i opieki społecznej, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług rzemiosła;

4) 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) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,15;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 10%;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 85%, w tym co najmniej 90% zieleni urządzonej;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych – 7 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 6 m;

6) geometria dachów:

a) dachy budynków usługowych - dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 35º 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.

§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **4ZP**, **5ZP**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej.

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

1) ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) infrastruktury technicznej, o maksymalnej wysokości 6m,

b) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,

c) miejsc postojowych,

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

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%.

§ 40. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN**, ustala się przeznaczenie podstawowe – teren zieleni naturalnej.

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

1) ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) infrastruktury technicznej, o maksymalnej wysokości 6m,

b) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,

c) miejsc postojowych,

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

e) tymczasowe obiekty kubaturowe o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu, o maksymalnej wysokości 6m.

§ 41. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IG**, ustala się przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej – gazownictwa.

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

1) infrastruktury technicznej;

2) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;

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

4) zieleni urządzonej.

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

1) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,75;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 65%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%;

4) maksymalna wysokość zabudowy – 7m;

5) zasady kształtowania dachów - dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

§ 42. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KOP-ZP**, **2KOP-ZP**, **3KOP-ZP**, **4KOP-ZP**, **5KOP-ZP**, **6KOP-ZP**, **7KOP-ZP**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi komunikacji – parkingów lub tereny zieleni urządzonej.

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

1) infrastruktury technicznej;

2) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;

3) placów zabaw dla dzieci;

4) terenowe obiekty sportowe i rekreacyjne;

5) cieki i zbiorniki wodne;

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

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

1) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,05;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 5%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

4) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m;

5) zasady kształtowania dachów - dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

§ 43. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KOP**, **2KOP**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi komunikacji – parkingów.

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

1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) infrastruktury technicznej, o maksymalnej wysokości 8m,

b) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,

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

d) zieleni urządzonej.

§ 44. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KOG**, **2KOG**, **3KOG**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi komunikacji – garaży.

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

1) infrastruktury technicznej,

2) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,

3) parkingi i miejsca postojowe;

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:

1) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,1,

b) maksymalna – 1;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 100%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%;

4) maksymalna wysokość zabudowy – 5m;

5) zasady kształtowania dachów - dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów;

6) na terenie 3KOG forma architektoniczna budynku musi harmonizować z istniejącą zabudową garażową.

§ 45. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KO**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji.

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

1) infrastruktury technicznej;

2) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;

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

4) 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) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,6;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

5) maksymalna wysokość zabudowy – 8m;

6) zasady kształtowania dachów - dachy płaskie.

§ 46. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL**, **2KDL**, **3KDL**, **4KDL**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej publicznej – drogi lokalne.

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, o maksymalnej wysokości 8m;

2) miejsc do parkowania;

3) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;

4) zieleni urządzonej.

§ 47. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej publicznej – drogi dojazdowe.

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, o maksymalnej wysokości 8m;

2) miejsc do parkowania;

3) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;

4) zieleni urządzonej.

§ 48. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR**, **2KR**, **3KR**, **4KR**, **5KR**, **6KR**, **7KR**, **8KR**, **9KR**, **10KR**, **11KR**, 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, o maksymalnej wysokości 8m;

2) miejsc do parkowania;

3) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;

4) zieleni urządzonej.

§ 49. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KP**, **2KP**, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji pieszo - rowerowej.

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, o maksymalnej wysokości 8m;

2) zieleni urządzonej.

Rozdział 13.
Przepisy końcowe

§ 50. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kowary.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W GMINIE MIEJSKIEJ KOWARY

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

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

Załącznik Nr 1 do uchwały
Nr...../...../25
Rady Miejskiej w Kowarach
z dnia ..... 2025 r.

Układ współrzędnych 2000 STREFA V - EPSG:2176
Licencja nr OD.6642.3024.2024_0206_CL1
wydana przez Starostwo Powiatowe w Jeleniej Górze

1MNW-U
2MNW-U
3MNW-U
4MNW-U
1KR
1KDL

ul. Karkonoska
ul. Rzemieślnicza
ul. Bielarska

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJACE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- SCHEMATYCZNY UKŁAD KALENIC BUDYNKÓW

PRZEZNACZENIA TERENÓW:

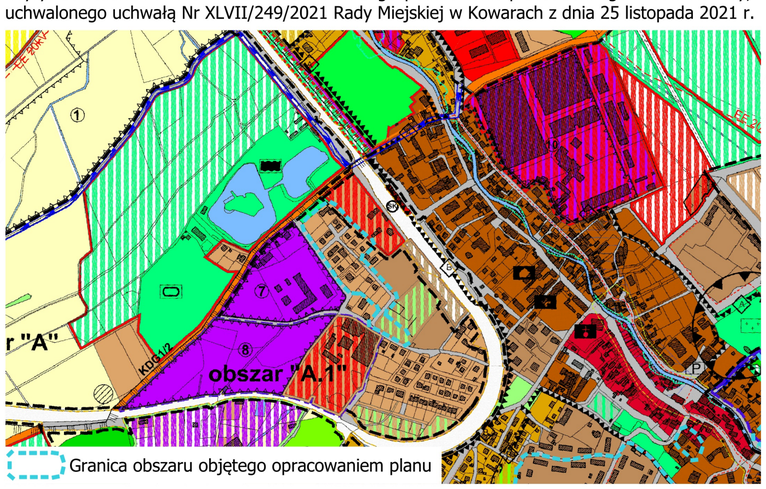
- MNW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- KDL - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi lokalne
- KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- WYMIARY W METRACH

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

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.



OBJAŚNIENIA :

granica gminy

granica obszarów objętych wcześniejszymi zmianami w studium

granice obszarów "A.1", "B.1", "G.1", "I", "J", "K" oraz "W.2" objętych zmianą studium

OBSZARY ZABUDOWANE
centrum usługowo - mieszkaniowe Kowar
zespół śródmiejski
tereny mieszkaniowe zabudowy wielorodzinnej
tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze wypoczynkowym
tereny zabudowy wiejskiej - zagrodowej
tereny mieszkaniowe zróżnicowane
tereny usług
tereny usług z zielenią towarzyszącą
zagospodarowanie turystyczne:
bramy do parku
hotele, pensjonaty, schroniska
strefy lokalizacji stacji narciarskiej
tereny aktywności gospodarczej
tereny urządzeń obsługi oraz ośrodków produkcji ogrodniczej
hałdy
tereny przekształceń funkcjonalno - gospodarczych z preferencja dla funkcji usługowych

koleje linowe
trasy zjazdowe
tereny specjalne
tereny przewidziane do rehabilitacji
OBSZARY ZIELENI
tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem zagospodarowania sportowego i wypoczynkowego
tereny zieleni urządzonej
tereny zieleni ochronnej i urządzeń zaopatrzenia w wodę
obiekty sportowo - rekreacyjne
kąpieliska otwarte
parki, skwery, zieleńce
cmentarze
tereny zieleni nieurządzonej
ogródki działkowe
nieużytki i tereny przeznaczone do rekultywacji
OBSZARY ROLNE I LEŚNE
tereny rolne z zalecanym zakazem zabudowy
tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy
lasy
tereny gospodarstwa rybackiego
tereny rolne z dopuszczeniem zagospodarowania turystycznego i sportowego
OBSZARY WÓD I ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO:
wody stojące
wody płynące
mury oporowe
obszary, na których prowadopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%)
obszary, na których prowadopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%)
obszary, na których prowadopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%)
tereny zalane podczas powodzi 1997r.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:
tereny infrastruktury technicznej:
oczyszczalnia ścieków
ujęcia wody
osadnik
główny punkt zasilania energetycznego
stacja reduckji gazu
ciepłownia
linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia ze strefą ochronną
linie elektroenergetyczne średniego napięcia
linie elektroenergetyczne skablowane
gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia odcinek istniejący
gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia odcinek do likwidacji
gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia odcinek projektowany
strefa kontrolowana od gazociągu podwyższonego, średniego ciśnienia
obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100kW wraz ze strefami ochronnymi
KOMUNIKACJA
drogi wojewódzkie
drogi powiatowe
drogi gminne
tereny komunikacyjne
parkingi
postulowana lokalizacja wlotu drogi lokalnej
tereny transportu kolejowego, stacje, przystanki:
tereny zamknięte

FORMY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO
Karkonoski Park Narodowy
granica rezerwatu ścisłego KPN
otulina KPN / obszary Natura 2000
otulina KPN - granica nie pokrywająca się z obszarem Natura 20000
obszary Natura 2000 - granica nie pokrywająca się z otuliną KPN
Rudawski Park Krajobrazowy
otulina RPK
strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej
strefa "B" ochrony konserwatorskiej
strefa ochrony wartości krajobrazowych
strefa obserwacji archeologicznej
stanowiska archeologiczne
strefa ochronna wokół cmentarza
INNE OZNACZENIA
kościół
oświata
kultura
usługi zdrowia
stacje benzynowe
proponowane trasy piesze i rowerowe
szlak turystyczny czerwony
szlak turystyczny zielony
szlak turystyczny żółty
szlak turystyczny niebieski
szlak turystyczny czarny
przejście graniczne
obszary zagrożeń po eksploatacji surowców

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W GMINIE MIEJSKIEJ KOWARY

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały
Nr...../...../25
Rady Miejskiej w Kowarach
z dnia ..... 2025 r.

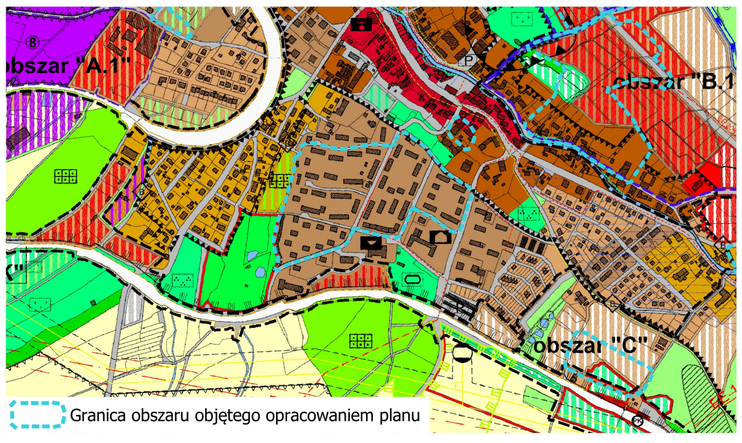
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Układ współrzędnych 2000 STREFA V - EPSG:2176
Licencja nr OD.6642.3024.2024_0206_CL1
wydana przez Starostwo Powiatowe w Jeleniej Górze

1MW 2KR 1KOG 1KOP-ZP 3KR 2MW 2KOP-ZP 4KR 2KOG 3MW 3KOP-ZP 5KR 7KOP-ZP 1KDD 4KOP-ZP 4MW 1KOP 6KR 2KOP 5KOP-ZP 5MW 6KOP-ZP 7KR 8KR 1MN-MW-U

ul. Mikołaja Reja ul. Szkolna ul. Gen. Józefa Bema ul. Gdańska ul. H. Sienkiewicza ul. Leśna ul. Wł. Jagiełły

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.



Granica obszaru objętego opracowaniem planu

OBJAŚNIENIA :

granica gminy

granica obszarów objętych wcześniejszymi zmianami w studium

granice obszarów "A.1", "B.1", "G.1", "I", "J", "K" oraz "W.2" objętych zmianą studium

istniejące / planowane

OBSZARY ZABUDOWANE
centrum usługowo - mieszkaniowe Kowar
zespół śródmiejski
tereny mieszkaniowe zabudowy wielorodzinnej
tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze wypoczynkowym
tereny zabudowy wiejskiej - zagrodowej
tereny mieszkaniowe zróżnicowane
tereny usług
tereny usług z zielenią towarzyszącą
zagospodarowanie turystyczne:
bramy do parku
hotele, pensjonaty, schroniska
strefy lokalizacji stacji narciarskiej
tereny aktywności gospodarczej
tereny urządzeń obsługi oraz ośrodków produkcji ogrodniczej
hałdy
tereny przekształceń funkcjonalno - gospodarczych z preferencją dla funkcji usługowych

koleje linowe
trasy zjazdowe
tereny specjalne
tereny przewidziane do rehabilitacji
OBSZARY ZIELENI
tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem zagospodarowania sportowego i wypoczynkowego
tereny zieleni urządzonej
tereny zieleni ochronnej i urządzeń zaopatrzenia w wodę
obiekty sportowo - rekreacyjne
kąpieliska otwarte
parki, skwery, zieleńce
cmentarze
tereny zieleni nieurządzonej
ogródki działkowe
nieużytki i tereny przeznaczone do rekultywacji
OBSZARY ROLNE I LEŚNE
tereny rolne z zalecanym zakazem zabudowy
tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy
lasy
tereny gospodarstwa rybackiego
tereny rolne z dopuszczeniem zagospodarowania turystycznego i sportowego
OBSZARY WÓD I ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO:
wody stojące
wody płynące
mury oporowe
obszary, na których prowadopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%)
obszary, na których prowadopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%)
obszary, na których prowadopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%)
tereny zalane podczas powodzi 1997r.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:
tereny infrastruktury technicznej:
oczyszczalnia ścieków
ujęcia wody
osadnik
główny punkt zasilania energetycznego
stacja redukcji gazu
ciepłownia
linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia ze strefą ochronną
linie elektroenergetyczne średniego napięcia
linie elektroenergetyczne skablowane
gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia odcinek istniejący
gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia odcinek do likwidacji
gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia odcinek projektowany
strefa kontrolowana od gazociągu podwyższonego, średniego ciśnienia
obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100kW wraz ze strefami ochronnymi
KOMUNIKACJA
drogi wojewódzkie
drogi powiatowe
drogi gminne
tereny komunikacyjne
parkingi
postulowana lokalizacja wlotu drogi lokalnej
tereny transportu kolejowego, stacje, przystanki:
tereny zamknięte

FORMY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO
Karkonoski Park Narodowy
granica rezerwatu ścisłego KPN
otulina KPN / obszary Natura 2000
otulina KPN - granica nie pokrywająca się z obszarem Natura 20000
obszary Natura 2000 - granica nie pokrywająca się z otuliną KPN
Rudawski Park Krajobrazowy
otulina RPK
strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej
strefa "B" ochrony konserwatorskiej
strefa ochrony wartości krajobrazowych
strefa obserwacji archeologicznej
stanowiska archeologiczne
strefa ochronna wokół cmentarza
INNE OZNACZENIA
kościół
oświata
kultura
usługi zdrowia
stacje benzynowe
proponowane trasy piesze i rowerowe
szlak turystyczny czerwony
szlak turystyczny zielony
szlak turystyczny żółty
szlak turystyczny niebieski
szlak turystyczny czarny
przejście graniczne
obszary zagrożeń po eksploatacji surowców

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJACE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW, OBJETE OCHRONĄ
- GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- SCHEMATYCZNY UKŁAD KALENIC BUDYNKÓW

PRZEZNACZENIA TERENÓW:

- MN-MW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- KOP-ZP - tereny komunikacji lub zieleni urządzonej
- KOP - tereny obsługi komunikacji - parkingów
- KOG - tereny obsługi komunikacji - garaży
- KDD - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowe
- KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- GRANICA OTULINY RUDAWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- WYMIARY W METRACH

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.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W GMINIE MIEJSKIEJ KOWARY

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.6642.3024.2024_0206_CL1
wydana przez Starostwo Powiatowe w Jeleniej Górze

Załącznik Nr 3 do uchwały
Nr...../...../25
Rady Miejskiej w Kowarach
z dnia ..... 2025 r.

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJACE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW, OBJETE OCHRONĄ
- GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY „W" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- SCHEMATYCZNY UKŁAD KALENIC BUDYNKÓW
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI 1%

PRZEZNACZENIA TERENÓW:

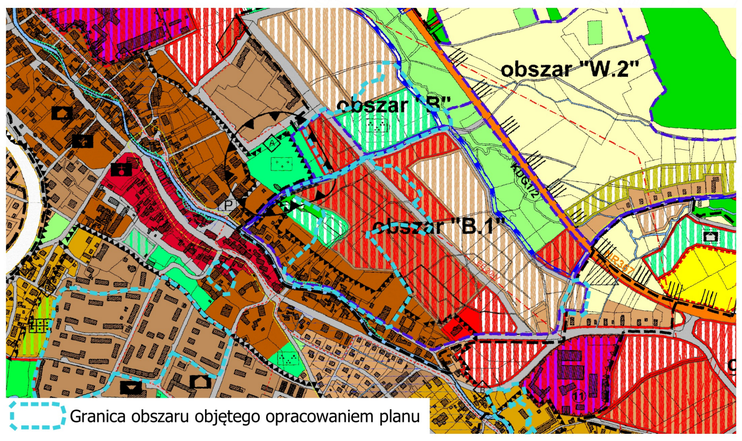
- MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNS - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej
- MN-MW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- MW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- UZ - tereny usług zdrowia i opieki społecznej
- ZN - tereny zieleni naturalnej
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- IG - tereny infrastruktury technicznej - gazownictwa
- KDL - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi lokalne
- KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
- KP - tereny komunikacji pieszej

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- GRANICE STREF SANITARNYCH OD CMETARZA (w odległosci 50m i 150m od granice terenu cmentarza)
- GRANICA OTULINY RUDAWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI 0,2%
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN
- GRANICE PASA TECHNOLOGICZNEGO LINII EE
- WYMIARY W METRACH

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.

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.



Granica obszaru objętego opracowaniem planu

OBJAŚNIENIA :

granica gminy

granica obszarów objętych wcześniejszymi zmianami w studium

granice obszarów "A.1", "B.1", "G.1", "I", "J", "K" oraz "W.2" objętych zmianą studium

OBSZARY ZABUDOWANE
- centrum usługowo - mieszkaniowe Kowar
- zespół śródmiejski
- tereny mieszkaniowe zabudowy wielorodzinnej
- tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze wypoczynkowym
- tereny zabudowy wiejskiej - zagrodowej
- tereny mieszkaniowe zróżnicowane
- tereny usług
- tereny usług z zielenią towarzyszącą
- zagospodarowanie turystyczne:
- bramy do parku
- hotele, pensjonaty, schroniska
- strefy lokalizacji stacji narciarskiej
- tereny aktywności gospodarczej
- tereny urządzeń obsługi oraz ośrodków produkcji ogrodniczej
- hałdy
- tereny przekształceń funkcjonalno - gospodarczych z preferencja dla funkcji usługowych

- koleje linowe
- trasy zjazdowe
- tereny specjalne
- tereny przewidziane do rehabilitacji

OBSZARY ZIELENI
- tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem zagospodarowania sportowego i wypoczynkowego
- tereny zieleni urządzonej
- tereny zieleni ochronnej i urządzeń zaopatrzenia w wodę
- obiekty sportowo - rekreacyjne
- kąpieliska otwarte
- parki, skwery, zieleńce
- cmentarze
- tereny zieleni nieurządzonej
- ogródki działkowe
- nieużytki i tereny przeznaczone do rekultywacji

OBSZARY ROLNE I LEŚNE
- tereny rolne z zalecanym zakazem zabudowy
- tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy
- lasy
- tereny gospodarstwa rybackiego
- tereny rolne z dopuszczeniem zagospodarowania turystycznego i sportowego

OBSZARY WÓD I ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO:
- wody stojące
- wody płynące
- mury oporowe
- obszary, na których prowadopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%)
- obszary, na których prowadopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%)
- obszary, na których prowadopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%)
- tereny zalane podczas powodzi 1997r.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:
- tereny infrastruktury technicznej:
- oczyszczalnia ścieków
- ujęcia wody
- osadnik
- główny punkt zasilania energetycznego
- stacja reduckji gazu
- ciepłownia
- linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia ze strefą ochronną
- linie elektroenergetyczne średniego napięcia
- linie elektroenergetyczne skablowane
- gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia odcinek istniejący
- gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia odcinek do likwidacji
- gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia odcinek projektowany
- strefa kontrolowana od gazociągu podwyższonego, średniego ciśnienia
- obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100kW wraz ze strefami ochronnymi

KOMUNIKACJA
- drogi wojewódzkie
- drogi powiatowe
- drogi gminne
- tereny komunikacyjne
- parkingi
- postulowana lokalizacja wlotu drogi lokalnej
- tereny transportu kolejowego, stacje, przystanki:
- tereny zamknięte

FORMY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO
- Karkonoski Park Narodowy
- granica rezerwatu ścisłego KPN
- otulina KPN / obszary Natura 2000
- otulina KPN - granica nie pokrywająca się z obszarem Natura 20000
- obszary Natura 2000 - granica nie pokrywająca się z otuliną KPN
- Rudawski Park Krajobrazowy
- otulina RPK
- strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej
- strefa "B" ochrony konserwatorskiej
- strefa ochrony wartości krajobrazowych
- strefa obserwacji archeologicznej
- stanowiska archeologiczne
- strefa ochronna wokół cmentarza

INNE OZNACZENIA
- kościół
- oświata
- kultura
- usługi zdrowia
- stacje benzynowe
- proponowane trasy piesze i rowerowe
- szlak turystyczny czerwony
- szlak turystyczny zielony
- szlak turystyczny żółty
- szlak turystyczny niebieski
- szlak turystyczny czarny
- przejście graniczne
- obszary zagrożeń po eksploatacji surowców

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W GMINIE MIEJSKIEJ KOWARY

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

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

Załącznik Nr 4 do uchwały
Nr...../...../25
Rady Miejskiej w Kowarach
z dnia ..... 2025 r.

Układ współrzędnych 2000 STREFA V - EPSG:2176
Licencja nr OD.6642.3024.2024_0206_CL1
wydana przez Starostwo Powiatowe w Jeleniej Górze

5MNW

4KDL

4MN-MW-U

2KDD

5MN-MW-U

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJACE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW, OBJETE OCHRONĄ
- GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- SCHEMATYCZNY UKŁAD KALENIC BUDYNKÓW

PRZEZNACZENIA TERENÓW:

- MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MN-MW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- KDL - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi lokalne
- KDD - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowe

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- GRANICA OTULINY RUDAWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI 0,2%
- WYMIARY W METRACH

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.

OBJAŚNIENIA :

granica gminy

granica obszarów objętych wcześniejszymi zmianami w studium

granice obszarów "A.1", "B.1", "G.1", "I", "J", "K" oraz "W.2" objętych zmianą studium

istniejące / planowane

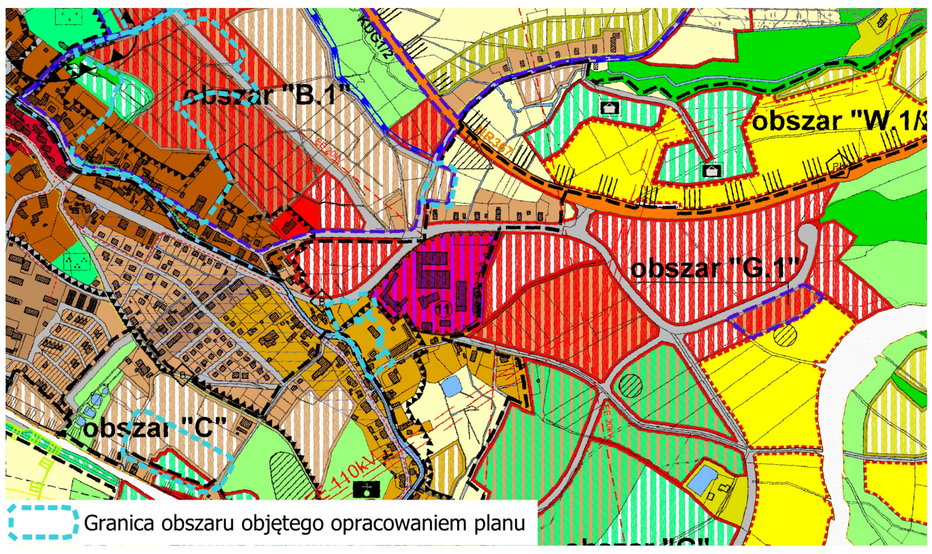
OBSZARY ZABUDOWANE
centrum usługowo - mieszkaniowe Kowar
zespół śródmiejski
tereny mieszkaniowe zabudowy wielorodzinnej
tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze wypoczynkowym
tereny zabudowy wiejskiej - zagrodowej
tereny mieszkaniowe zróżnicowane
tereny usług
tereny usług z zielenią towarzyszącą
zagospodarowanie turystyczne:
bramy do parku
hotele, pensjonaty, schroniska
strefy lokalizacji stacji narciarskiej
tereny aktywności gospodarczej
tereny urządzeń obsługi oraz ośrodków produkcji ogrodniczej
hałdy
tereny przekształceń funkcjonalno - gospodarczych z preferencja dla funkcji usługowych

koleje linowe
trasy zjazdowe
tereny specjalne
tereny przewidziane do rehabilitacji
OBSZARY ZIELENI
tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem zagospodarowania sportowego i wypoczynkowego
tereny zieleni urządzonej
tereny zieleni ochronnej i urządzeń zaopatrzenia w wodę
obiekty sportowo - rekreacyjne
kąpieliska otwarte
parki, skwery, zieleńce
cmentarze
tereny zieleni nieurządzonej
ogródki działkowe
nieużytki i tereny przeznaczone do rekultywacji
OBSZARY ROLNE I LEŚNE
tereny rolne z zalecanym zakazem zabudowy
tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy
lasy
tereny gospodarstwa rybackiego
tereny rolne z dopuszczeniem zagospodarowania turystycznego i sportowego
OBSZARY WÓD I ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO:
wody stojące
wody płynące
mury oporowe
obszary, na których prowadopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%)
obszary, na których prowadopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%)
obszary, na których prowadopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%)
tereny zalane podczas powodzi 1997r.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:
tereny infrastruktury technicznej:
oczyszczalnia ścieków
ujęcia wody
osadnik
główny punkt zasilania energetycznego
stacja reduckji gazu
ciepłownia
linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia ze strefą ochronną
linie elektroenergetyczne średniego napięcia
linie elektroenergetyczne skablowane
gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia odcinek istniejący
gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia odcinek do likwidacji
gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia odcinek projektowany
strefa kontrolowana od gazociągu podwyższonego, średniego ciśnienia
obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100kW wraz ze strefami ochronnymi
KOMUNIKACJA
drogi wojewódzkie
drogi powiatowe
drogi gminne
tereny komunikacyjne
parkingi
postulowana lokalizacja wlotu drogi lokalnej
tereny transportu kolejowego, stacje, przystanki:
tereny zamknięte

FORMY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO
Karkonoski Park Narodowy
granica rezerwatu ścisłego KPN
otulina KPN / obszary Natura 2000
otulina KPN - granica nie pokrywająca się z obszarem Natura 20000
obszary Natura 2000 - granica nie pokrywająca się z otuliną KPN
Rudawski Park Krajobrazowy
otulina RPK
strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej
strefa "B" ochrony konserwatorskiej
strefa ochrony wartości krajobrazowych
strefa obserwacji archeologicznej
stanowiska archeologiczne
strefa ochronna wokół cmentarza
INNE OZNACZENIA
kościół
oświata
kultura
usługi zdrowia
stacje benzynowe
proponowane trasy piesze i rowerowe
szlak turystyczny czerwony
szlak turystyczny zielony
szlak turystyczny żółty
szlak turystyczny niebieski
szlak turystyczny czarny
przejście graniczne
obszary zagrożeń po eksploatacji surowców

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.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W GMINIE MIEJSKIEJ KOWARY

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

Układ współrzędnych 2000 STREFA V - EPSG:2176
Licencja nr OD.6642.3024.2024_0206_CL1
wydana przez Starostwo Powiatowe w Jeleniej Górze

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

Załącznik Nr 5 do uchwały
Nr...../...../25
Rady Miejskiej w Kowarach
z dnia ..... 2025 r.

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJACE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- SCHEMATYCZNY UKŁAD KALENIC BUDYNKÓW

PRZEZNACZENIA TERENÓW:

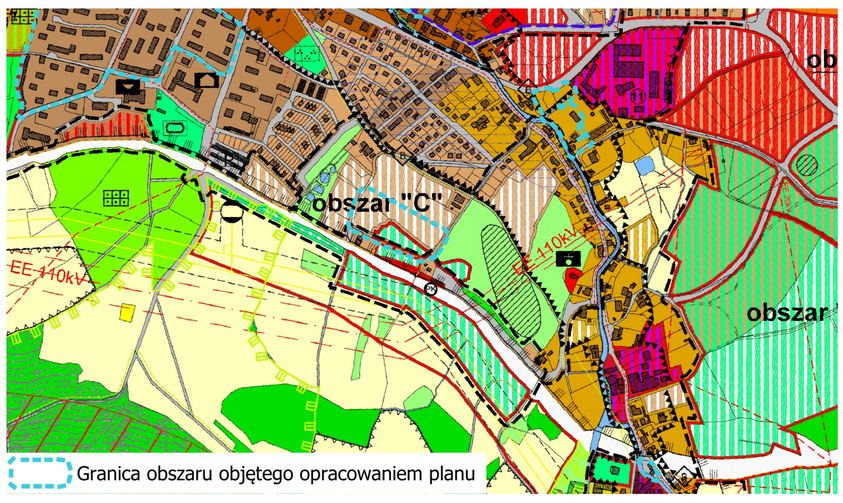
- MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- KDD - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowe
- KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- GRANICE TERENU ZAMKNIĘTEGO
- STREFA OCHRONNA OD TERENU KOLEJOWEGO
- GRANICA OTULINY RUDAWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- WYMIARY W METRACH

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.

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.



OBJAŚNIENIA :

- granica gminy
- granica obszarów objętych wcześniejszymi zmianami w studium
- granice obszarów "A.1", "B.1", "G.1", "I", "J", "K" oraz "W.2" objętych zmianą studium

OBSZARY ZABUDOWANE (istniejące / planowane)
- centrum usługowo - mieszkaniowe Kowar
- zespół śródmiejski
- tereny mieszkaniowe zabudowy wielorodzinnej
- tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze wypoczynkowym
- tereny zabudowy wiejskiej - zagrodowej
- tereny mieszkaniowe zróżnicowane
- tereny usług
- tereny usług z zielenią towarzyszącą
- zagospodarowanie turystyczne:
- bramy do parku
- hotele, pensjonaty, schroniska
- strefy lokalizacji stacji narciarskiej
- tereny aktywności gospodarczej
- tereny urządzeń obsługi oraz ośrodków produkcji ogrodniczej
- hałdy
- tereny przekształceń funkcjonalno - gospodarczych z preferencją dla funkcji usługowych

- koleje linowe
- trasy zjazdowe
- tereny specjalne
- tereny przewidziane do rehabilitacji

OBSZARY ZIELENI
- tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem zagospodarowania sportowego i wypoczynkowego
- tereny zieleni urządzonej
- tereny zieleni ochronnej i urządzeń zaopatrzenia w wodę
- obiekty sportowo - rekreacyjne
- kąpieliska otwarte
- parki, skwery, zieleńce
- cmentarze
- tereny zieleni nieurządzonej
- ogródki działkowe
- nieużytki i tereny przeznaczone do rekultywacji

OBSZARY ROLNE I LEŚNE
- tereny rolne z zalecanym zakazem zabudowy
- tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy
- lasy
- tereny gospodarstwa rybackiego
- tereny rolne z dopuszczeniem zagospodarowania turystycznego i sportowego

OBSZARY WÓD I ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO:
- wody stojące
- wody płynące
- mury oporowe
- obszary, na których prowadopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%)
- obszary, na których prowadopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%)
- obszary, na których prowadopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%)
- tereny zalane podczas powodzi 1997r.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:
- tereny infrastruktury technicznej:
- oczyszczalnia ścieków
- ujęcia wody
- osadnik
- główny punkt zasilania energetycznego
- stacja reduckji gazu
- ciepłownia
- linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia ze strefą ochronną (EE 400kV / EE 220kV)
- linie elektroenergetyczne średniego napięcia (EE 110kV)
- linie elektroenergetyczne skablowane
- gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia odcinek istniejący
- gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia odcinek do likwidacji
- gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia odcinek projektowany
- strefa kontrolowana od gazociągu podwyższonego, średniego ciśnienia
- obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100kW wraz ze strefami ochronnymi

KOMUNIKACJA
- drogi wojewódzkie
- drogi powiatowe
- drogi gminne
- tereny komunikacyjne
- parkingi
- postulowana lokalizacja wlotu drogi lokalnej
- tereny transportu kolejowego, stacje, przystanki: (SKI, PK)
- tereny zamknięte

FORMY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO
- Karkonoski Park Narodowy (NP)
- granica rezerwatu ścisłego KPN (KPN)
- otulina KPN / obszary Natura 2000
- otulina KPN - granica nie pokrywająca się z obszarem Natura 20000
- obszary Natura 2000 - granica nie pokrywająca się z otuliną KPN
- Rudawski Park Krajobrazowy (PK)
- otulina RPK
- strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej
- strefa "B" ochrony konserwatorskiej
- strefa ochrony wartości krajobrazowych
- strefa obserwacji archeologicznej
- stanowiska archeologiczne
- strefa ochronna wokół cmentarza

INNE OZNACZENIA
- kościół
- oświata
- kultura
- usługi zdrowia
- stacje benzynowe
- proponowane trasy piesze i rowerowe
- szlak turystyczny czerwony
- szlak turystyczny zielony
- szlak turystyczny żółty
- szlak turystyczny niebieski
- szlak turystyczny czarny
- przejście graniczne
- obszary zagrożeń po eksploatacji surowców

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYC TERENÓW POŁOŻONYCH W GMINIE MIEJSKIEJ KOWARY

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

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

Załącznik Nr 6 do uchwały
Nr...../...../25
Rady Miejskiej w Kowarach
z dnia ..... 2025 r.

1KO

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJACE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

PRZEZNACZENIA TERENÓW:

- ZP - tereny zieleni urządzonej
- KO - tereny obsługi komunikacji
- KOG - tereny obsługi komunikacji - garaży

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

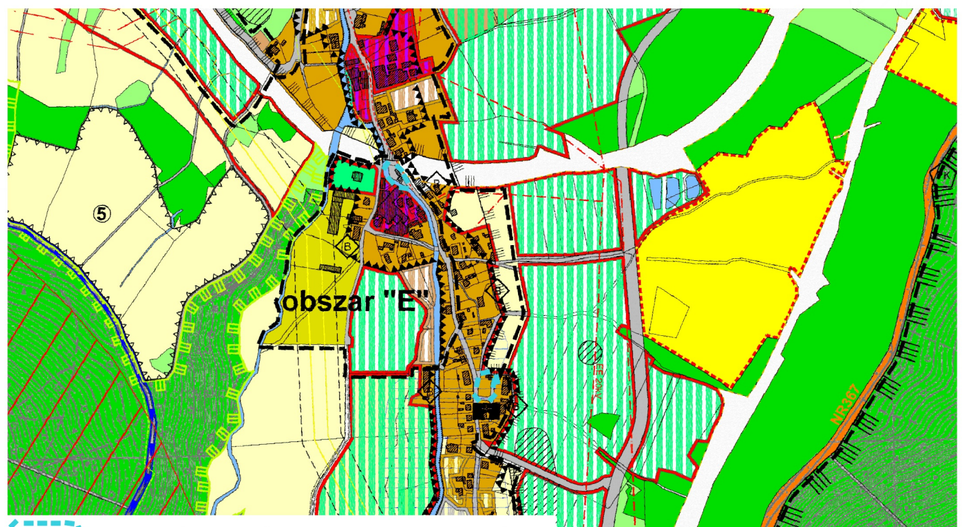
- GRANICE TERENU ZAMNKIĘTEGO
- STREFA OCHRONNA OD TERENU KOLEJOWEGO
- OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI 0,2%
- GRANICA OTULINY RUDAWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- WYMIARY W METRACH

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

Jeden z obszarów objęty planem znajduje się w całości w granicach:
- otuliny Rudawskiego Parku Krajobrazowego

Układ współrzędnych 2000 STREFA V - EPSG:2176
Licencja nr OD.6642.3024.2024_0206_CL1
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.



OBJAŚNIENIA :

granica gminy

granice obszarów objętych wcześniejszymi zmianami w studium

granice obszarów "A.1", "B.1", "G.1", "I", "J", "K" oraz "W.2" objętych zmianą studium

istniejące / planowane

OBSZARY ZABUDOWANE
- centrum usługowo - mieszkaniowe Kowar
- zespół śródmiejski
- tereny mieszkaniowe zabudowy wielorodzinnej
- tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze wypoczynkowym
- tereny zabudowy wiejskiej - zagrodowej
- tereny mieszkaniowe zróżnicowane
- tereny usług
- tereny usług z zielenią towarzyszącą
- zagospodarowanie turystyczne:
- bramy do parku
- hotele, pensjonaty, schroniska
- strefy lokalizacji stacji narciarskiej
- tereny aktywności gospodarczej
- tereny urządzeń obsługi oraz ośrodków produkcji ogrodniczej
- hałdy
- tereny przekształceń funkcjonalno - gospodarczych z preferencja dla funkcji usługowych

- koleje linowe
- trasy zjazdowe
- tereny specjalne
- tereny przewidziane do rehabilitacji

OBSZARY ZIELENI
- tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem zagospodarowania sportowego i wypoczynkowego
- tereny zieleni urządzonej
- tereny zieleni ochronnej i urządzeń zaopatrzenia w wodę
- obiekty sportowo - rekreacyjne
- kąpieliska otwarte
- parki, skwery, zieleńce
- cmentarze
- tereny zieleni nieurządzonej
- ogródki działkowe
- nieużytki i tereny przeznaczone do rekultywacji

OBSZARY ROLNE I LEŚNE
- tereny rolne z zalecanym zakazem zabudowy
- tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy
- lasy
- tereny gospodarstwa rybackiego
- tereny rolne z dopuszczeniem zagospodarowania turystycznego i sportowego

OBSZARY WÓD I ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO:
- wody stojące
- wody płynące
- mury oporowe
- obszary, na których prowadopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%)
- obszary, na których prowadopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%)
- obszary, na których prowadopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%)
- tereny zalane podczas powodzi 1997r.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:

tereny infrastruktury technicznej:
- oczyszczalnia ścieków
- ujęcia wody
- osadnik
- główny punkt zasilania energetycznego
- stacja reduckji gazu
- ciepłownia
- linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia ze strefą ochronną
- linie elektroenergetyczne średniego napięcia
- linie elektroenergetyczne skablowane
- gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia odcinek istniejący
- gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia odcinek do likwidacji
- gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia odcinek projektowany
- strefa kontrolowana od gazociągu podwyższonego, średniego ciśnienia
- obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100kW wraz ze strefami ochronnymi

KOMUNIKACJA
- drogi wojewódzkie
- drogi powiatowe
- drogi gminne
- tereny komunikacyjne
- parkingi
- postulowana lokalizacja wlotu drogi lokalnej
- tereny transportu kolejowego, stacje, przystanki:
- tereny zamknięte

FORMY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO
- Karkonoski Park Narodowy
- granica rezerwatu ścisłego KPN
- otulina KPN / obszary Natura 2000
- otulina KPN - granica nie pokrywająca się z obszarem Natura 20000
- obszary Natura 2000 - granica nie pokrywająca się z otuliną KPN
- Rudawski Park Krajobrazowy
- otulina RPK
- strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej
- strefa "B" ochrony konserwatorskiej
- strefa ochrony wartości krajobrazowych
- strefa obserwacji archeologicznej
- stanowiska archeologiczne
- strefa ochronna wokół cmentarza

INNE OZNACZENIA
- kościół
- oświata
- kultura
- usługi zdrowia
- stacje benzynowe
- proponowane trasy piesze i rowerowe
- szlak turystyczny czerwony
- szlak turystyczny zielony
- szlak turystyczny żółty
- szlak turystyczny niebieski
- szlak turystyczny czarny
- przejście graniczne
- obszary zagrożeń po eksploatacji surowców

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W GMINIE MIEJSKIEJ KOWARY

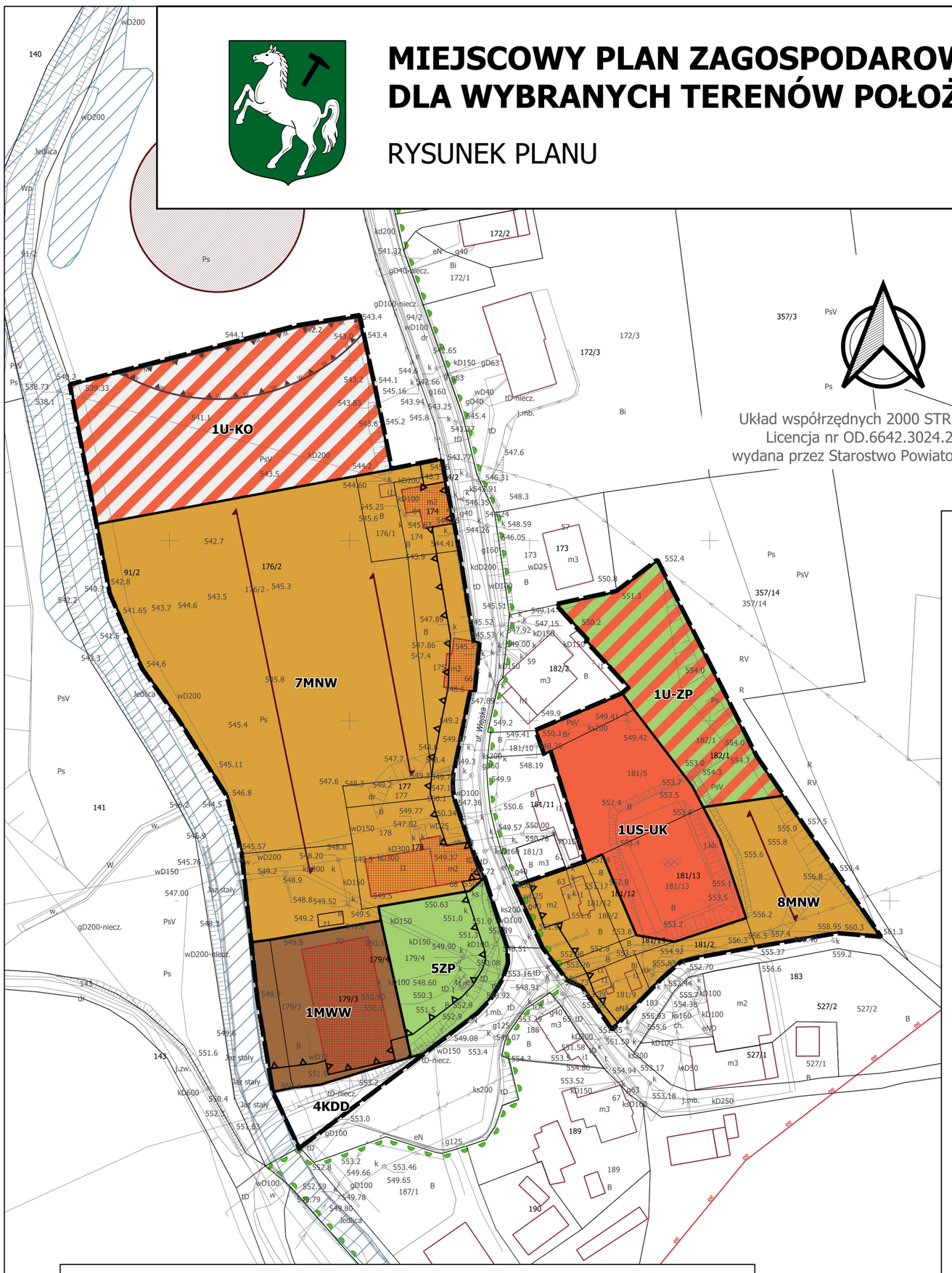
RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

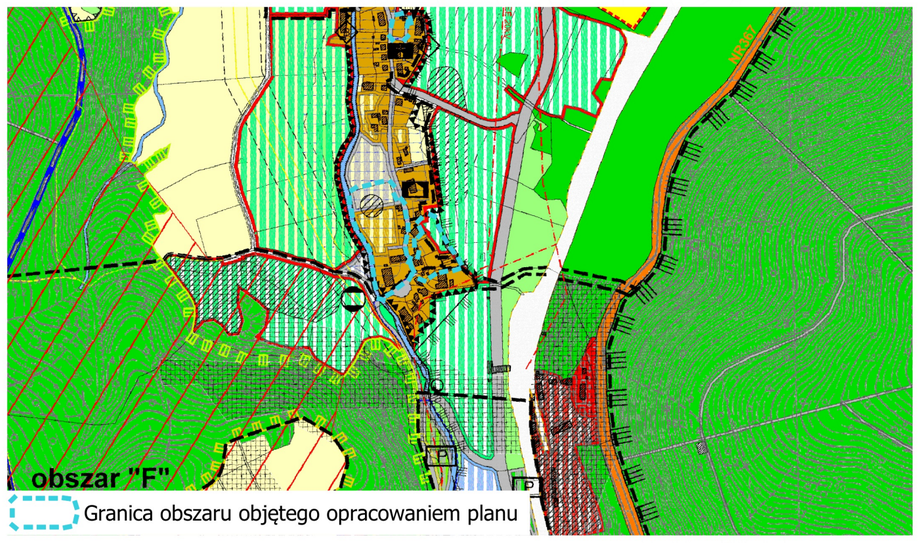
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Układ współrzędnych 2000 STREFA V - EPSG:2176
Licencja nr OD.6642.3024.2024_0206_CL1
wydana przez Starostwo Powiatowe w Jeleniej Górze

Załącznik Nr 7 do uchwały
Nr...../...../25
Rady Miejskiej w Kowarach
z dnia ..... 2025 r.



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.



LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJACE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW, OBJETE OCHRONĄ
- GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY „W" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- SCHEMATYCZNY UKŁAD KALENIC BUDYNKÓW

PRZEZNACZENIA TERENÓW:

- MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MWW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej
- US-UK - tereny usług sportu i rekreacji lub usług kultury
- U-ZP - tereny usług lub zieleni urządzonej
- U-KO - tereny usłu i/lub obsługi komunikacji
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- KDD - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowe

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- GRANICA OTULINY RUDAWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- WYMIARY W METRACH
- OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI 0,2%

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

261/436

OBJAŚNIENIA :

granica gminy

granica obszarów objętych wcześniejszymi zmianami w studium

granice obszarów "A.1", "B.1", "G.1", "I", "J", "K" oraz "W.2" objętych zmianą studium

OBSZARY ZABUDOWANE

istniejące / planowane

centrum usługowo - mieszkaniowe Kowar

zespół śródmiejski

tereny mieszkaniowe zabudowy wielorodzinnej

tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze wypoczynkowym

tereny zabudowy wiejskiej - zagrodowej

tereny mieszkaniowe zróżnicowane

tereny usług

tereny usług z zielenią towarzyszącą

zagospodarowanie turystyczne:

bramy do parku

hotele, pensjonaty, schroniska

strefy lokalizacji stacji narciarskiej

tereny aktywności gospodarczej

tereny urządzeń obsługi oraz ośrodków produkcji ogrodniczej

hałdy

tereny przekształceń funkcjonalno - gospodarczych z preferencja dla funkcji usługowych

koleje linowe

trasy zjazdowe

tereny specjalne

tereny przewidziane do rehabilitacji

OBSZARY ZIELENI

tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem zagospodarowania sportowego i wypoczynkowego

tereny zieleni urządzonej

tereny zieleni ochronnej i urządzeń zaopatrzenia w wodę

obiekty sportowo - rekreacyjne

kąpieliska otwarte

parki, skwery, zieleńce

cmentarze

tereny zieleni nieurządzonej

ogródki działkowe

nieużytki i tereny przeznaczone do rekultywacji

OBSZARY ROLNE I LEŚNE

tereny rolne z zalecanym zakazem zabudowy

tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy

lasy

tereny gospodarstwa rybackiego

tereny rolne z dopuszczeniem zagospodarowania turystycznego i sportowego

OBSZARY WÓD I ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO:

wody stojące

wody płynące

mury oporowe

obszary, na których prowadopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%)

obszary, na których prowadopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%)

obszary, na których prowadopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%)

tereny zalane podczas powodzi 1997r.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:

tereny infrastruktury technicznej:

oczyszczalnia ścieków

ujęcia wody

osadnik

główny punkt zasilania energetycznego

stacja reduckji gazu

ciepłownia

linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia ze strefą ochronną

linie elektroenergetyczne średniego napięcia

linie elektroenergetyczne skablowane

gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia odcinek istniejący

gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia odcinek do likwidacji

gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia odcinek projektowany

strefa kontrolowana od gazociągu podwyższonego, średniego ciśnienia

obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100kW wraz ze strefami ochronnymi

KOMUNIKACJA

drogi wojewódzkie

drogi powiatowe

drogi gminne

tereny komunikacyjne

parkingi

postulowana lokalizacja wlotu drogi lokalnej

tereny transportu kolejowego, stacje, przystanki:

tereny zamknięte

FORMY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO

Karkonoski Park Narodowy

granica rezerwatu ścisłego KPN

otulina KPN / obszary Natura 2000

otulina KPN - granica nie pokrywająca się z obszarem Natura 20000

obszary Natura 2000 - granica nie pokrywająca się z otuliną KPN

Rudawski Park Krajobrazowy

otulina RPK

strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej

strefa "B" ochrony konserwatorskiej

strefa ochrony wartości krajobrazowych

strefa obserwacji archeologicznej

stanowiska archeologiczne

strefa ochronna wokół cmentarza

INNE OZNACZENIA

kościół

oświata

kultura

usługi zdrowia

stacje benzynowe

proponowane trasy piesze i rowerowe

szlak turystyczny czerwony

szlak turystyczny zielony

szlak turystyczny żółty

szlak turystyczny niebieski

szlak turystyczny czarny

przejście graniczne

obszary zagrożeń po eksploatacji surowców

Załącznik nr 8 do uchwały nr .....
Rady Miejskiej w Kowarach
z dnia 2025

Rozstrzygnięcie

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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 2025 r., poz. 1153), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1483), art. 3 i 4 ustawy z dnia 1 października 2024 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1572), Rada Miejska w Kowarach uchwala, co następuje:

§ 1. W obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w Gminie Miejskiej Kowary, przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty.

§ 2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:
1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji, których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;
2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:
1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego - „PPP";
2) wydatki z budżetu gminy;
3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m. in.:
   a) dotacji unijnych,
   b) dotacji samorządu województwa,
   c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
   d) kredytów i pożyczek bankowych,
   e) innych środków zewnętrznych.

Załącznik nr 9 do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Kowarach
z dnia .... r.
Zalacznik9.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

UZASADNIENIE

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla wybranych terenów położonych w Gminie Miejskiej Kowary, dla 11 obszarów, o sumarycznej powierzchni 29,41 ha, przystąpiono na podstawie uchwały Nr LXXXIII/512/24 z dnia 29 kwietnia 2024 r. Na podstawie tej uchwały w dniu 26 czerwca 2024 roku zawiadomiono przez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz ogłoszono w miejscowej prasie o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu.

Plan dotyczy wybranych terenów położonych w Gminie Miejskiej Kowary:

1)Obszar „I" zlokalizowany jest w okolicy ulic Bielarskiej i Rzemieślniczej. Od północnego zachodu ograniczony ul. Karkonoską (DW366). Obszar zabudowany o średniej intensywności, głownie domy jednorodzinne (wzdłuż ulicy Rzemieślniczej ciąg domów 3-4 kondygnacyjnych). W sąsiedztwie zabudowy występuje zieleń ogrodowa, a także trawniki i zieleńce oraz zieleń nieurządzona. Zieleń wysoka reprezentowana przez drzewa owocowe oraz ozdobne (głownie drzewa iglaste);

2)Obszar „II" położony jest w centralnej części miasta, od północy ograniczają go ulice Henryka Sienkiewicza i Boczna, od wschodu ul. Leśna i częściowo gen. Józefa Bema, od południa Szkolna i Górnicza, a od zachodu ogrody działkowe. Obszar zabudowany, w większości, zabudową wielorodzinna, 2-4 kondygnacyjną, częściowo z usługami i handlem. Teren posiada liczne fragmenty zieleni urządzonej (tj. trawniki ale także szpalery drzew wzdłuż ulic).

3)Obszar „III" zlokalizowany jest przy ul. Władysława II Jagiellończyka, na zachód od Urzędu Pocztowego, od wschodu ograniczony jest ul. Górniczą. W obszarze „III" zlokalizowany jest duży budynek mieszkaniowy wielorodzinny – wpisany do gminnej ewidencji zabytków (róg ul. Władysława II Jagiellończyka i Górniczej). W głębi podwórza obszar zieleni częściowo urządzonej, częściowo o charakterze ruderalnym;

4)Obszar „IV" położony jest na północ od ul. Ludwika Waryńskiego. Jego północna granicę tworzą ulice Dębowa i Wierzbowa, od zachodu graniczy z terenem cmentarza komunalnego, a wschodnią granice wyznaczają granice działek ewidencyjnych. Obszar jest częściowo zurbanizowany – wzdłuż ulicy Waryńskiego zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa, częściowo o charakterze zabytkowym (7 obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków), wyznaczono obszar ochrony konserwatorskiej „B". W tej części obszaru występują niewielkie fragmenty zieleni ogrodowej. Większość obszaru stanowią tereny zieleni nieurządzonej i zieleni rolniczej. W północnej części zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne i wyznaczona strefa ochrony „W";

5)Obszar „V" zlokalizowany jest we wschodniej części miasta pomiędzy Aleją Wolności (ograniczającą obszar od północy) a ul. Polną (ograniczającą od południa). W obszarze znajdują się budynki mieszkalne (w tym zabytkowy budynek ul. Kowalska 17 – wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków) oraz zabudowa gospodarcza (obszar częściowo objęty ochrona konserwatorską – strefa „B"). Teren z zielenią częściowo urządzoną, częściowo o charakterze ruderalnym, występuje roślinność wysoka;

6)Obszar „VI" położony jest przy ulicy Bukowej, niezabudowany, zieleń urządzona i rolnicza. W sąsiedztwie zabudowań położonych wzdłuż ulicy Tadeusza Rejtana;

7)Obszar „VII" zlokalizowany jest przy ul. Św. Anny, na terenach obecnie niezabudowanych, pozostających w bezpośrednim sąsiedztwie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Obecnie teren porośnięty zielenią ruderalna. Na fragmencie obszaru – strefa ochronna od terenów kolejowych (na południe zlokalizowana jest linia kolejowa);

8)Obszar „VIII" stanowi wąski fragment położony przy ulicy Wiejskiej, na południe od wiaduktu kolejowego, od zachodu i południa ograniczony korytem Jedlicy. Obecnie na terenie znajduje się opuszczony budynek techniczny. Poza tym na obszarze występują częściowo utwardzone ciągi komunikacyjne i zieleń o charakterze ruderalnym;

9)Obszar „IX" zlokalizowany jest przy ul. Wiejskiej, stanowi plac ziemny (utwardzony) z elementami zieleni wysokiej i niskiej (o charakterze ruderalnym), w bezpośrednim sąsiedztwie kaplicy pw. Św. Maksymiliana Kolbego. Na wysokości obszaru, przy ul. Wiejskiej zlokalizowany jest przystanek komunikacji zbiorowej;

10)Obszar „X" stanowi teren zieleni rolniczej oraz gospodarstwa rolnego i budynków mieszkalnych (budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków: ul. Wiejska 64, 66, 68, 70). Od ul. Wiejskiej zieleń częściowo urządzoną (w tym wysoka) oraz fragmenty zieleni ruderalnej;

11)Obszar „XI” stanowi boisko sportowe oraz tereny przyległe, znajdujące się za pierwsza linią zabudowy przy ul. Wiejskiej (za budynkami posesji nr 61). Teren zieleni urządzonej (trawniki i elementy zieleni wysokiej). Ponadto teren obejmuje fragmenty zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej położone na południe od boiska (nieruchomość przy ul. Wiejskiej 6) oraz fragmenty zieleni nieurządzonej.

Przystąpienie do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów położonych w Gminie Miejskiej Kowary, wynika z wniosków złożonych na ręce Burmistrza Miasta Kowary przez właścicieli terenów, a celem podjęcia prac planistycznych jest wprowadzenie wnioskowanych zmian do ustaleń opracowań planistycznych, a następnie doprowadzenie do harmonijnego i spójnego zagospodarowania działek.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią, że: „*plan miejscowy Uchwala Rada Gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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*”.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w Gminie Miejskiej Kowary, przed przedłożeniem go Radzie Miejskiej w Kowarach do uchwalenia, poddany został procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 – tekst jedn.).

Do projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono:

·z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, WSI.411.387.2024.AP z dnia 21 listopada 2024 r.,

·z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Jeleniej Górze, Postanowieniem znak ZNS.9022.4.27.2023.AW z dnia 14 grudnia 2023 r.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał opinie i uzgodnienie w/w organów:

·Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – Opinia WSI.410.182.2025.AP z dn. 10.06.2025r.-,

·Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska - uzgodnienie – Postanowienie znak WPN.610.71.2025.JD z dn. 10.06.2025r. ,

·Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Jeleniej Górze – opinia - Postanowienie znak ZNS.9022.4.14.2025.AW z dn. 22.05.2025r.

W terminie od 22 października 2025 r. do 21 listopada 2025 r., przeprowadzono konsultacje społeczne projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w Gminie Miejskiej Kowary, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W dniu 7 listopada 2025 r. o godz. 14^{30}, zainteresowani mogli uczestniczyć w spotkaniu otwartym poprzedzonym prezentacją projektu miejscowego planu. Na otwarte spotkanie, przybyli przedstawiciele Urzędu Miejskiego w Kowarach, projektantka planu miejscowego oraz zainteresowani mieszkańcy. *W* dyżurze projektanta uczestniczyli: przedstawiciele Urzędu Miejskiego w Kowarach, projektantka planu miejscowego oraz zainteresowani mieszkańcy. W wyznaczonym terminie do zbierania uwag nikt nie wniósł uwag. Po zakończonych konsultacjach społecznych sporządzono Raport z konsultacji.

Obszar objęty planem nie obejmuje gruntów leśnych ani gruntów rolnych, podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W związku z powyższym w ramach planu nie było wymagane uzyskanie zgód, o których mowa w art. 17 pkt 6c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Miejska w Kowarach stwierdziła, iż projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary. Ustalenia projektu planu odpowiadają dyspozycjom w/w dokumentu.

Niniejszy plan realizuje wymogi określone w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

·plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zawarte w nim regulacje dotyczące zasad kształtowania zabudowy

i zagospodarowania terenu; przyjęte rozwiązania zostały dostosowane do warunków lokalizacyjnych oraz charakteru funkcjonalnego obszaru i zaopiniowane przez Miejską Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną;

·plan w racjonalny sposób wykorzystuje zasoby środowiska naturalnego oraz gospodaruje wodami; nie ingeruje się w zwarte kompleksy gruntów rolnych; na terenach otwartych i niezabudowanych ograniczono do minimum możliwość zabudowy poprzez wyznaczenie liniami zabudowy konkretnych miejsc pod zabudowę;

·na obszarze objętym planem występują obiekty figurujące w ewidencji zabytków, w obszarze planu zewidencjonowano również stanowiska archeologiczne; obszary objęte planem leżą w granicach zabytkowego układu urbanistycznego miasta Kowary wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/1808/365 z dnia 25.11.1956r.; w granicach projektu planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony; przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z art. 25 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

·plan respektuje wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych; przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia i zagospodarowania terenów (w dalszych procesach inwestycyjnych) w sposób gwarantujący spełnienie w/w wymagań;

·plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wskazanie na cele inwestycyjne terenów położonych w granicach jednostki osadniczej, na styku z istniejącą zabudową oraz dyspozycjami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Podjęte decyzje planistyczne nie powodują rozproszenia zabudowy i nadmiernej rozbudowy sieci infrastruktury technicznej;

·dokument uwzględnia prawo własności, respektuje prawa nabyte; uwzględnia także potrzeby gminy w możliwie najwyższym stopniu, przy uwzględnieniu wymogów ładu przestrzennego oraz uzasadnionego interesu publicznego;

·plan uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – dokument uzyskał w tym zakresie wymagane uzgodnienia;

·plan chroni interes publiczny – pozwalając na lokalizację usług publicznych na wszystkich terenach usługowych i mieszkalno - usługowych, stosownie do potrzeb społeczności lokalnej, uwzględnia zasadę ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju;

·plan nie stawia barier dla rozwoju sieci infrastruktury technicznej, w tym internetu szerokopasmowego;

·w pracach planistycznych został zapewniony udział społeczności lokalnej, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; dokumenty planistyczne były udostępnianie wszystkim zainteresowanym wraz z pełną informacją merytoryczną; procedury planistyczne były prowadzone w sposób jawny i przejrzysty, z zachowaniem wszelkich wymogów określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

·plan uwzględnia obowiązki gminy w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając sposób zagospodarowania organy gminy zważyły interes publiczny i interesy prywatne, starannie analizując złożone wnioski. Szczegółowej analizie poddano wnioski mieszkańców zarówno na etapie tworzenia projektu planu, jak i na forum Komisji Rady Miejskiej, przed wysłaniem projektu planu miejscowego do opiniowania i uzgadniania. Plan respektuje istniejący stan zagospodarowania terenów, stan własnościowy oraz ustalenia obowiązującego planu miejscowego, a zmiany dotychczasowych ustaleń są zgodne z potrzebami wspólnoty samorządowej. W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawiera prognoza skutków finansowych oraz prognoza oddziaływania na środowisko. Ocenie poddano także uwarunkowania społeczne - potrzeby mieszkańców gminy. Dokumenty te wskazują na zasadność przyjętych rozwiązań.

Decyzje planistyczne zostały podjęte z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, zgodnie ze wskazaniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i dążenia do minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a także zapewnienia dogodnych warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Rozwiązania zapewniają strukturom przestrzennym zwartość poprzez wypełnienie przestrzeni pomiędzy istniejącą zabudową lub stycznie do niej. Obszar objęty planem leży w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. Nr 166, poz. 1443).

Miasto Kowary nie przeprowadziło analiz, o których mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tym samym plan nie został oceniony pod kątem zgodności z wynikami tych analiz.

Ocena skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w Gminie Miejskiej Kowary, wskazuje, że uchwalenie tego planu wpłynie korzystnie na finanse gminy. Przewiduje się, że po stronie kosztów nie wystąpią żadne nowe pozycje. W niewielkim stopniu mogą wzrosnąć natomiast potencjalne dochody z tytułu podatków lokalnych.

Podsumowując należy stwierdzić, że plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu w jakim został podjęty. Po uchwaleniu, jako akt prawa miejscowego, niniejszy plan *zagospodarowania przestrzennego miasta* stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze miasta.