



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 15 maja 2012 r.

Poz. 1773

UCHWAŁA NR XXIV/150/12 RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH

z dnia 5 marca 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki urbanistycznej Wojków 1 w Kowarach

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z 2001 r. ze zmianami) oraz na podstawie uchwały nr L/261/09 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 21 grudnia 2009 r. z późniejszą zmianą (uchwała nr LIII/272/10 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 11 marca 2010 r.) w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki urbanistycznej Wojków 1 w Kowarach, po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary zatwierdzonego uchwałą nr XXIV/139/2000 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 30 października 2000 r. z późn. zmianami, **Rada Miejska w Kowarach uchwała, co następuje:**

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki urbanistycznej Wojków 1 w Kowarach.

2. Plan obejmuje następujące obszary:

1) obszar położony w północno-zachodniej części jednostki urbanistycznej Wojków – pomiędzy północną granicą miasta Kowary a ul. Zamkową od

drogi wojewódzkiej nr 367 do ul. Wojska Polskiego wraz z terenami w rejonie ul. Jagiellońskiej;

- 2) obszar położony po północno-wschodniej stronie drogi wojewódzkiej nr 367 na południe od stacji paliw;
- 3) obszar położony pomiędzy drogą wojewódzką nr 367 i granicą lasu, na wschód od ul. Bukowej.

3. Granice obszarów objętych planem oznaczono w załącznikach graficznych, sporządzonych na mapie w skali 1 : 2000, stanowiących integralną część niniejszej uchwały.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek nr 1 planu sporządzony na mapie w skali 1 : 2000 obejmujący obszar, o którym mowa w ust. 2 pkt 1;
 - 2) załącznik nr 2 – rysunek nr 2 planu sporządzony na mapie w skali 1 : 2000 obejmujący obszar, o którym mowa w ust. 2 pkt 2;
 - 3) załącznik nr 3 – rysunek nr 3 planu sporządzony na mapie w skali 1 : 2000 obejmujący obszar, o którym mowa w ust. 2 pkt 3;
 - 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 5) załącznik nr 5 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
5. Załączniki nr 4 i 5 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. 1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ustalenia w tym zakresie zawierają tabele zamieszczone w § 10; rubryki „A - przeznaczenie terenu” oraz rysunek planu;

- 2) zasady ochrony środowiska; przyrody i krajobrazu kulturowego – ustalenia w tym zakresie zawiera § 5 oraz rysunek planu;
 - 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustalenia w tym zakresie zawiera § 6 oraz rysunek planu;
 - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ustalenia w tym zakresie zawiera § 7 oraz rysunek planu;
 - 5) zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania i modernizacji zabudowy oraz zagospodarowania terenu; w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy oraz wymagania dotyczące zastosowania szczególnych rozwiązań architektonicznych i przestrzennych – ustalenia w tym zakresie zawierają tabele zamieszczone w § 10, rubryki „B – zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy” oraz rysunek planu;
 - 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – ustalenia w tym zakresie zawiera § 8 oraz rysunek planu;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – ustalenia w tym zakresie zawiera § 9 oraz tabele zamieszczone w § 10, rubryki „C – zasady scalania i podziału nieruchomości”;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy – ustalenia w tym zakresie zawierają tabele zamieszczone w § 10, rubryki „B – zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy”;
 - 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustalenia w tym zakresie zawierają tabele zamieszczone w § 10, rubryki „D – zasady tymczasowego zagospodarowania terenów”;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – ustalenia w tym zakresie zawiera § 11 oraz rysunek planu;
 - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera § 11 oraz rysunek planu;
 - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustalenia w tym zakresie zawiera § 12.
2. Na obszarach objętych planem nie występują tereny narażone na ryzyko powodzi oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
- § 3.** Ilekcóż w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki urbanistycznej Wojków 1 w Kowarach;
 - 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym i numerem;
 - 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszące warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej;
 - 4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie lub wzbogacenie funkcji podstawowej, na terenach oraz na warunkach określonych w przepisach szczegółowych;
 - 5) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców i użytkowników terenów objętych planem w obrębie których wprowadza się regulacje wynikające z rozp. MI z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się usytuowania zewnętrznej ściany budynku przeznaczenia podstawowego. Przekroczenie obowiązującej linii zabudowy jest dopuszczalne schodami zewnętrznymi (bez limitu) oraz elementami wystroju elewacji w zakresie maksimum 1,5 m i na długości maks. 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 w odniesieniu do garaży i budynków gospodarczych należy traktować jako nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu zewnętrznej ściany budynków, za wyjątkiem dopuszczeń analogicznych jak dla obowiązującej linii zabudowy;
 - 8) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni całkowitej usytuowanych ponad poziomem terenu kondygnacji budynków zlokalizowanych w obrębie działki, do powierzchni tej działki;
 - 9) **wskaźniku zabudowy działki/terenu** – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy budynków i powierzchni rzutu wiat zlokalizowanych w obrębie działki/terenu do powierzchni tej działki/terenu. Po-

wierzchnia zabudowy nie obejmuje powierzchni podjazdów i schodów zewnętrznych oraz otwartych altan ogrodowych;

- 10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków i wiat wyrażoną w metrach, mierzoną w linii frontowej elewacji od średniej rzędnej terenu (w odniesieniu do gruntu nie przekształconego robotami ziemnymi) i odnoszącą się do:
 - a) kalenicy obiektu w wypadku dachu stromego,
 - b) górnej krawędzi dachu lub attyki w wypadku dachu płaskiego,Od określonej w ustaleniach szczegółowych i indywidualnych niniejszej uchwały wysokości zabudowy można odstąpić na rzecz dostosowania się do wysokości zabudowy istniejącej w przypadku rozbudowy obiektu istniejącego lub dobudowy do niego nowej kubatury. Przekroczenie ustalonej wysokości zabudowy akcentami architektonicznymi jest dopuszczalne o maksimum 2,00 m.
- 11) **zabudowie istniejącej, postulowanej do zachowania** – należy przez to rozumieć zabudowę, która ze względu na funkcję, charakter przestrzenny lub walory techniczno -użytkowe pozostanie na trwałe w krajobrazie miasta i tym samym wpływa na decyzje projektowe dot. nowego zagospodarowania. Do zabudowy tej, w uzasadnionych przypadkach, odnoszą się także ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały;
- 12) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połąci oraz kalenicy biegnącej w osi głównej bryły budynku;
- 13) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie przekraczającym 10^0 ;
- 14) **wymaganym przebiegu kalenicy** – należy przez to rozumieć określony na rysunku planu kierunek przebiegu kalenicy dachu w części przekrywającej główną bryłę budynku przeznaczenia podstawowego. Jeżeli na rysunku ustalono 2 kierunki wymaganego przebiegu kalenicy, to uznaje się dopuszczalność usytuowania wariantowego kalenicy;
- 15) **kącie nachylenia połąci dachowych** – należy przez to rozumieć kąt nachylenia połąci dachowych z wyłączeniem zadaszeń nad strefami wejściowymi do budynków oraz nad elementami doświetlenia poddaszy;
- 16) **terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów pełniących, przeznaczonych bądź mogących pełnić funkcję mieszkaniową o charakterze jednorodzinny w rozumieniu przepisów szczególnych;
- 17) **terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów pełniących, przeznaczonych bądź mogących pełnić funkcję mieszkaniową o charakterze wielorodzinny i mieszkalnictwa zbiorowego, w rozumieniu przepisów szczególnych;
- 18) **terenach zabudowy pensjonatowej** – należy przez to rozumieć obiekty zakwaterowania turystów mieszczące do 55 miejsc noclegowych;
- 19) **terenach zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
 - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej nie przekraczającej 400 m^2 ,
 - b) gastronomii,
 - c) ochrony zdrowia i odnowy biologicznej,
 - d) opieki weterynaryjnej,
 - e) działalności biurowej, administracji i zarządzania,
 - f) ubezpieczeń i finansów,
 - g) poczty i telekomunikacji,
 - h) oświaty i nauki,
 - i) opieki społecznej,
 - j) kultury, kultu religijnego, sztuki i rozrywki,
 - k) sportu i rekreacji,
 - l) turystyki i hotelarstwa w tym zabudowy apartamentowej,
 - m) projektowania i pracy twórczej,
 - n) drobnych usług rzemieślniczych takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze itp.o ile z ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały nie wynika inaczej;
- 20) **terenach zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą** – należy przez to rozumieć, o ile z ustaleń indywidualnych nie wynika inaczej, funkcję terenów i obiektów służących działalności usługowej, o której mowa w pkt 19 lit. b, c, h, i, j, k, l, w obrębie których minimum 40% powierzchni działki stanowi zieleń urządzona;
- 21) **terenach usług sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć, tereny wskazane do lokalizacji obiektów służących uprawianiu sportu, rekreacji i wypoczynkowi (boiska, korty, tereny jeździeckie, pola golfowe, otwarte zbiorniki wodne i kąpieliska itp.), wraz z usługami uzupełniającymi pozwalającymi na prawidłową organizację działalności podstawowej i obsługę użytkowników. Na terenach sportu i rekreacji dopuszcza się lokalizację obiektów bazy noclegowej wyłącznie o ile stanowią tak ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały;
- 22) **zabudowie apartamentowej** – należy przez to rozumieć obiekty zakwaterowania turystów realizowane w formie zespołów lokali użytkowych o programie funkcjonalnym analogicznym lub zbliżonym do mieszkań;
- 23) **strefach zieleni rekreacyjnej na terenach o innym przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć wydzielone obszary zieleni w granicach terenów o innym przeznaczeniu

podstawowym w obrębie których wyklucza się sytuowanie budynków oraz obiektów służących komunikacji kołowej (dojazdów parkingów);

- 24) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, nie pełniące równocześnie innych funkcji;
- 25) **akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć fragment elewacji lub bryły budynku wyróżniony poprzez zastosowane rozwiązania architektoniczne, których celem jest podkreślenie rangi obiektu lub jego usytuowania. Akcent architektoniczny nie może przekraczać maksymalnej wysokości zabudowy o więcej niż 2,00 m;
- 26) **zakazie zabudowy** – należy przez to rozumieć, o ile z dalszych ustaleń niniejszej uchwały nie wynika inaczej zakaz wznoszenia budynków i wiat z wyjątkiem wiat przystankowych i otwartych altan ogrodowych;
- 27) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów – wyrażone na rysunku planu symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi poszczególne tereny, w tym tereny komunikacyjne;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymagany przebieg kalenicy;
- 6) strefy zieleni rekreacyjnej na terenach o innym przeznaczeniu podstawowym;
- 7) przestrzeń publiczna;
- 8) zabudowa istniejąca, postulowana do zachowania – ustalenie ma charakter obowiązujący w zakresie powiązania rysunku planu z ustaleniami szczegółowymi odnoszącymi się do tej zabudowy;
- 9) szpalery/aleje drzew do zachowania;
- 10) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 11) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej;

12) granice obszarów objętych planem, rozumiane jako tożsame z przyległymi do nich liniami rozgraniczającymi.

2. Oznaczone na rysunku nr 1 planu ciągi pieszo-rowerowe na terenach o innym przeznaczeniu podstawowym stanowią schemat wymaganych powiązań. Szczegółowe przebiegi tych ciągów winny być przesądzone na etapie realizacji inwestycji.

3. Oznaczone na rysunku planu budynki wpisane do ewidencji zabytków obrazują stan w dniu wejścia w życie niniejszego planu. Stan ten może podlegać zmianom w wyniku niezależnych od planu decyzji.

4. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykorzystaniem proekologicznych źródeł energii;
- 2) do zachowania wskazuje się istniejącą zieleń wysoką z prawem dokonywania incydentalnych wycięć podyktowanych względami zdrowotnymi lub w związku z ustalonym zagospodarowaniem terenów, na warunkach określonych w przepisach szczególnych, przy czym wycinki w obrębie oznaczonych na rysunku planu szpalerów i alei drzew należy rekompensować nowymi nasadzeniami;
- 3) aleję wzdłuż ul. Gielniaka należy traktować jako chroniony układ kompozycyjny na mocy ustaleń niniejszego planu. Wymaga się podporządkowania zagospodarowania terenu wymogom prawidłowej ochrony tego układu – tj. zachowanie bezpiecznych dla systemów korzeniowych odległości w sytuowaniu infrastruktury technicznej oraz stosowanie starannych zabiegów pielęgnacyjnych;
- 4) wzdłuż potoku Kalnica na terenach ZP,US.1-2, ZP,US.1-3 oraz U/M.1-2 i U/M.1-3 wymaga się utrzymania korytarza ekologicznego z zachowaną w naturalnym stanie obudową biologiczną potoku;
- 5) wprowadza się klasyfikację akustyczną terenów objętych planem zgodną z ustaleniami zawartymi w poniższej tabeli:

symbol terenu	klasyfikacja akustyczna
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MP	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
M,U	tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
U/M	tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
RM	tereny zabudowy zagrodowej
U	tereny nie podlegają ochronie akustycznej
Uz.2-1	teren nie podlega ochronie akustycznej
pozostałe tereny Uz	1. w przypadku wykorzystania terenów na cele związane z oświatą, nauką, kulturą – tereny zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, 2. w przypadku wykorzystania terenów na cele związane z ochroną zdrowia i opieką społeczną – tereny szpitali w miastach, tereny domów opieki społecznej, 3. w pozostałych przypadkach – tereny nie podlegają ochronie akustycznej
Uz, ZP	1. w przypadku wykorzystania terenów na cele związane z oświatą, nauką, kulturą – tereny zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, 2. w przypadku wykorzystania terenów na cele związane z ochroną zdrowia i opieką społeczną – tereny szpitali w miastach, tereny domów opieki społecznej, 3. w pozostałych przypadkach – tereny nie podlegają ochronie akustycznej
tereny pozostałe	tereny nie podlegają ochronie akustycznej

- 6) ustala się minimalne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działek lub terenów – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały. Wskaźniki te nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 7) ewentualna uciążliwość związana z działalnością prowadzona w obrębie poszczególnych działek nie może wykraczać poza granice tych działek i naruszać standardów jakościowych środowiska ustalonych dla terenów sąsiednich. Ograniczenie to nie dotyczy obiektów łączności publicznej, których lokalizacja wymaga dostosowania do przepisów odrębnych;
- 8) istniejące ciekі wodne na terenach przeznaczonych pod zabudowę mogą być przełożone lub zastąpione przepustami, pod warunkiem zapewnienia nie zakłóconego spływu wód powierzchniowych z terenów otwartych;
- 9) wody opadowe z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych należy, przed odprowadzeniem do odbiorników, podczyścić w stopniu wymaganym przepisami szczególnymi;
- 10) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne;
- 11) ustala się ochronę krajobrazu kulturowego miasta poprzez ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy oraz ochrony walorów historycznych zawarte w ustaleniach par. 6 oraz ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.
- § 6.** Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) na obszarze objętym planem znajdują się zabytki nieruchome, wpisane do rejestru zabytków, wymienione w poniższej tabeli:

Lp.	obiekt	położenie	Nr i data wpisu do rejestru zabytków
1.	Budynek mieszkalno – usługowy wraz z parkiem	ul. Sanatoryjna 1	415/1-2/A/04 z dnia 22.10.2004r.
2.	Dom mieszkalny	ul. Sanatoryjna 9/9a	1168/J z dnia 15.06.1994r.
3.	Dom mieszkalny w typie willi	ul. Sanatoryjna 13	1148/J z dnia 07.08.1993r.
4.	Szpital Bukowiec	ul. Sanatoryjna 15	1051/J z dnia 14.09.1980r.
5.	Dom mieszkalny w typie willi	ul. Sanatoryjna 17	A/821 z dnia 12.07.2006r.
6.	Dom mieszkalny	ul. Sanatoryjna 19	1319/J z dnia 28.11.1997r.
7.	Sanatorium Wysoka Łąka	ul. Sanatoryjna 27	1051/J z dnia 14.09.1980r.
8.	Park sanatoriów Bukowiec i Wysoka Łąka	ul. Sanatoryjna	1051/J z dnia 14.09.1980r.

- 2) wszelkie prace i działania inwestycyjne przy zabytkach wpisanych do rejestru zabytków a także w obrębie ich otoczenia wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w granicach terenów wpisanych do rejestru zabytków ustala się:
- priorytet wymagań konserwatorskich nad wszelką prowadzoną współcześnie działalnością inwestycyjną, gospodarczą i usługową,
 - wymóg zachowania historycznie ukształtowanego układu przestrzennego – rozplanowania istniejącej zabudowy i ciągów komunikacyjnych, historycznej kompozycji wnętrz urbanistycznych i zieleni,
 - uzupełnienie zabudowy nowymi obiektami w nawiązaniu do historycznych zasad rozplanowania oraz przy wymogu nadania tym obiektom wysokich walorów architektonicznych i materiałowych,
- d) systematyczne usuwanie elementów dysharmonijnych lub ich przebudowa w nawiązaniu do historycznych cech kompozycji przestrzennej i architektonicznej obszaru,
- e) podwyższanie walorów wizualnych i użytkowych przestrzeni publicznej poprzez wprowadzenie wysokiej jakości posadzki urbanistycznej oraz elementów małej architektury;
- 4) na obszarze objętym planem znajdują się budynki (zabytki nieruchomości), wpisane do gminnej ewidencji zabytków, wymienione w poniższej tabeli:

Lp.	obiekt	położenie
1.	Dom mieszkalno-gospodarczy	ul. Sanatoryjna 4
2.	Dom mieszkalno-gospodarczy	ul. Sanatoryjna 7
3.	Dom mieszkalny w typie willi	ul. Sanatoryjna 11
4.	Dom mieszkalny w typie willi	ul. Sanatoryjna 21
5.	Dom mieszkalny w typie willi	ul. Sanatoryjna 23
6.	Budynek mieszkalno-gospodarczy (pierwotnie pralnia, kotłownia)	ul. Sanatoryjna 29
7.	Dom wielorodzinny (d. szkoła)	ul. Sanatoryjna 33
8.	Dom mieszkalny	ul. Sanatoryjna 37
9.	Dom mieszkalny	ul. Pensjonatowa 2
10.	Dom mieszkalny	ul. Wojska Polskiego 4
11.	Dom mieszkalno-gospodarczy	ul. Wojska Polskiego 33

- 5) w odniesieniu do obiektów, o których mowa w pkt 4 a także budynków wpisywanych do ewidencji zabytków w terminach późniejszych, obowiązują zasady postępowania określone w przepisach odrębnych;
- 6) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej „B”, której granice określa rysunek nr 1 planu. W granicach tej strefy ustala się:
- wymóg zachowania historycznych walorów zabudowy istniejącej i jej otoczenia,
 - w przypadku lokalizacji nowej zabudowy nawiązania jej gabarytami oraz cechami przestrzennymi do zabudowy istniejącej,
 - zakaz lokalizacji otwartych placów składowych,
 - zakaz lokalizacji obiektów wysokościowych takich jak maszty, silosy;
- 7) wyznacza się strefę obserwacji archeologicznej „OW”, której granice określa rysunek nr 1 planu. W strefie tej wymaga się postępowania ustalonego w przepisach odrębnych jak dla terenów, na których znajdują się zabytki archeologiczne;
- 8) na obszarze objętym planem znajduje się stanowisko archeologiczne, w odniesieniu do którego zasady postępowania określają przepisy odrębne;
- 9) w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie iż jest on zabytkiem należy bezzwłocznie podjąć czynności – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- w obrębie przestrzeni publicznych ustala się, o ile z ustaleń indywidualnych nie wynika inaczej, zakaz lokalizacji nośników reklamowych, za wyjątkiem obiektów miejskiego systemu informacji wizualnej;
- w odniesieniu do ogrodzeń usytuowanych od strony przestrzeni publicznej lub w jej obszarze wprowadza się:
 - wymóg stosowania form ażurowych o powierzchni prześwitów minimum 50%,
 - zakaz stosowania ogrodzeń z przesłami wykonanymi z typowych odlewów betonowych,
 - maksymalną wysokość:
 - na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną 1,80 m,
 - na pozostałych terenach – 2,10 m,

3) sytuowanie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych jest dopuszczalne jedynie o ile ustalenia szczegółowe tak stanowią.

§ 8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych zawiera poniższa tabela:

Lp.	teren lub obiekt podlegający ochronie	ustalenia
1.	Rudawski Park Krajobrazowy	W granicach Parku znajduje się cały obszar objęty planem; Zasady zagospodarowania – wg wymagań przepisów szczególnych, oraz ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały;
2.	lasy	Granice lasów określa rysunek planu; Zasady zagospodarowania – zgodne z planem urządzenia lasów oraz przepisami odrębnymi;
3.	zabytki i zabytki archeologiczne o których mowa w par. 6	Położenie zabytków w tym terenów wpisanych do rejestru zabytków określa rysunek planu; Zasady zagospodarowania w/w obiektów regulują przepisy paragrafu 6, ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały oraz przepisy odrębne.

§ 9. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) na obszarze objętym planem nie określa się granic terenów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) scaleń i podziałów nieruchomości należy dokonywać uwzględniając wymagania określone w przepisach odrębnych oraz ustaleniach szczegółowych i indywidualnych niniejszej uchwały;
- 3) jeżeli ustalenia indywidualne nie określają dla danego terenu parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, oznacza to, że w odniesieniu do tego terenu dla nie określonych tam parametrów obowiązują odpowiednio:
 - a) minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 500 m², z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w pkt 4,

- b) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału – 15 m, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w pkt 4,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego zawarty w zakresie 60–120°, z prawem odstępowania od ww. wymogu w przypadkach uzasadnionych względami topograficznymi oraz terenowo-prawnymi,
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych niż określone w pkt 3 oraz ustaleniach szczegółowych i indywidualnych pod infrastrukturę techniczną i drogową.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 10. Ustalenia szczegółowe i indywidualne dla terenów zawierają poniższe tabele:

Tabela 1 - ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolu MN

A – PRZEZNACZENIE TERENU:
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu MN:
Ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 2) przeznaczenie równorzędne – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w budynkach mieszczących maksimum 4 lokale mieszkalne, 3) przeznaczenia uzupełniające: a) istniejące budynki wielorodzinne, b) usługi z zakresu bazy noclegowej dla turystów – zajmujące do 50% powierzchni użytkowej budynków, c) usługi pozostałe w wielkości dopuszczalnej w budynkach jednorodzinnych zgodnie z przepisami szczególnymi, d) infrastruktura techniczna, e) drogi wewnętrzne, f) zieleń, g) wody powierzchniowe, śródlądowe – oczka wodne o powierzchni lustra wody do 500m ² , h) obiekty małej architektury,
B – ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu MN:

<p>1. Z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej, w obrębie działki budowlanej przeznaczonej pod projektowaną zabudowę dopuszcza się lokalizację 1 budynku oraz obiektów architektury ogrodowej w tym altan parkowych o powierzchni zabudowy do 25m².</p> <p>2. Dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,</p> <p>3. Wyklucza się stosowanie syntetycznych okładzin elewacyjnych typu „siding”,</p> <p>4. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%,</p> <p>5. O ile z ustaleń indywidualnych nie wynika inaczej, wprowadza się następujące wskaźniki wykorzystania terenu i zasady kształtowania zabudowy:</p> <p>1) typ zabudowy – wolnostojąca,</p> <p>2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,25,</p> <p>3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy – 9,00 m,</p> <p>5) forma dachów – strome, symetryczne, dwuspadowe,</p> <p>6) kąt nachylenia połaci dachowych:</p> <p>a) w budynkach mieszkalnych 38–47⁰,</p> <p>b) w obiektach architektury ogrodowej – minimum 25⁰,</p> <p>6. Zabudowa istniejąca, może podlegać przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie pod warunkiem dostosowania do wymagań określonych w ust. 5 (z uwzględnieniem ustaleń indywidualnych) z prawem odstępowania od wymagań dotyczących typu zabudowy, formy i kąta nachylenia połaci dachowych na rzecz kontynuacji rozwiązań istniejących.</p> <p>7. Jeżeli wskaźnik zabudowy działki, wskaźnik intensywności zabudowy, powierzchnia lub wysokość budynku istniejącego przekraczają maksymalne wartości określone w planie, a ustalenia indywidualne nie stanowią inaczej, dopuszcza się zwiększenie tych parametrów o nie więcej niż 15%.</p> <p>8. Wymagania dotyczące wskaźników zabudowy działki, intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczą istniejących garaży usytuowanych na wyodrębnionych działkach,</p> <p>9. W odniesieniu do obiektów zabytkowych obowiązują ustalenia par. 6.</p>	
Ustalenia indywidualne:	
Symbol terenu	Ustalenia:
MN.1-1	<p>1. W projektowanych budynkach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci zawartym w przedziale 20–35⁰ i okapach wysuniętych na min. 0,80 m, przy wysokości maksymalnej – 8,00 m,</p> <p>2. Wymaga się pokrycia dachów dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym</p> <p>3. Ustala się:</p> <p>1) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,20,</p> <p>2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,35,</p>
MN.1-2 MN.1-3 MN.1-6	<p>1. Wymaga się pokrycia dachów dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym,</p> <p>2. Ustala się minimalną powierzchnię zabudowy budynku przeznaczenia podstawowego – 90 m²,</p>
MN.1-4 MN.1-5 MN.1-7	<p>1. W budynkach sytuowanych na działkach przyległych publicznym ciągów komunikacyjnych wymaga się pokrycia dachów dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym</p> <p>2. Ustala się minimalną powierzchnię zabudowy budynku przeznaczenia podstawowego – 90 m²,</p>
MN.3-1	<p>1. Ustala się:</p> <p>1) w budynkach przeznaczenia podstawowego dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci 47⁰ i układzie kalenicy zgodnym z rysunkiem planu,</p> <p>2) maksymalną powierzchnię zabudowy działki – 180 m²,</p> <p>3) maksymalną wysokość zabudowy – 7,50 m,</p> <p>2. Wymaga się pokrycia dachów dachówką w kolorze czerwonym</p>
C – ZASADY SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:	
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu MN:	
<p>1. Minimalną powierzchnię działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną szerokość frontów działek określają ustalenia indywidualne oraz par. 9,</p> <p>2. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego winien mieścić się w zakresie 70–110⁰, z prawem odstępowania od w/w wymogu w przypadkach uzasadnionych względami topograficznymi oraz terenowo –prawnymi.</p>	
Ustalenia indywidualne:	
Symbol terenu	Ustalenia:
MN.1-1	Ustala się minimalną powierzchnię działki – 1500 m ² ,
MN.1-2	Ustala się:
	<p>1) minimalną powierzchnię działki – 800 m²,</p> <p>2) minimalną szerokość frontu działki – 22,00 m</p>
MN.1-3	Ustala się:
	<p>1) minimalną powierzchnię działki – 850 m²,</p> <p>2) minimalną szerokość frontu działki – 20,00 m</p>
MN.1-4	<p>1) minimalną powierzchnię działki – 800 m²,</p> <p>2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m</p>

MN.1-5 MN.1-6	Ustala się: 1) minimalną powierzchnię działki – 750 m ² , 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m
MN.1-7	Ustala się: 1) minimalną powierzchnię działki – 1000 m ² , 2) minimalną szerokość frontu działki – 22 m
MN.3-1	Ustala się: 1) minimalną powierzchnię działki – 1500 m ² , 2) minimalną szerokość frontu działki – 33 m
D – ZASADY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:	
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu MN:	
Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów za wyjątkiem zagospodarowania wynikającego z ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej	

Tabela nr 2 – ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolu M,U:

A – PRZEZNACZENIE TERENU:	
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu M,U:	
O ile z ustaleń indywidualnych nie wynika inaczej, ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: a) tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, c) tereny zabudowy usługowej, o których mowa w par. 3 pkt 19, 2) o ile ustalenia indywidualne nie stanowią inaczej, funkcje stanowiące przeznaczenie podstawowe mogą być realizowane rozdzielnie lub łącznie w dowolnych proporcjach, 3) przeznaczenia uzupełniające: a) infrastruktura techniczna, b) drogi wewnętrzne, c) zieleni, d) obiekty małej architektury, e) parkingi i istniejące garaże,	
Ustalenia indywidualne:	
Symbol terenu	Ustalenia:
M,U.1-6	W nowo realizowanych budynkach wymaga się przeznaczenia min. 50% powierzchni użytkowej pod funkcje usługowe
B - ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:	
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu M,U:	
1. O ile z ustaleń indywidualnych nie wynika inaczej, wprowadza się następujące wskaźniki wykorzystania terenu i zasady kształtowania nowo projektowanej zabudowy: 1) typ zabudowy – wolno stojąca, 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,25, 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,55, 4) maksymalna wysokość zabudowy – 12,00 m, 5) forma dachów – strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, 6) kąt nachylenia połaci dachowych: a) w budynkach przeznaczenia podstawowego 38-47 ⁰ , b) w obiektach architektury ogrodowej – minimum 25 ⁰ , 2. Z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej, w obrębie działek budowlanych dopuszcza się zabudowę towarzyszącą w postaci: 1) obiektów tymczasowych, o których mowa w rubryce „D”, 2) obiektów architektury ogrodowej, w tym altan parkowych o powierzchni zabudowy do 50 m ² , 3) istniejących garaży, 3. Dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, 4. Wyklucza się stosowanie syntetycznych okładzin elewacyjnych typu „siding”, 5. Na działkach przeznaczonych pod nową zabudowę ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%, 6. Wymagania dotyczące wskaźników zabudowy działki, intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczą garaży sytuowanych na wydzielonych działkach, 7. Zabudowa istniejąca może podlegać przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie pod warunkiem dostosowania do wymagań określonych w ust. 1 (z uwzględnieniem ustaleń indywidualnych) z prawem odstępowania od wymagań dotyczących formy i kąta nachylenia połaci dachowych na rzecz kontynuacji rozwiązań istniejących. 8. Jeżeli wskaźnik zabudowy działki, wskaźnik intensywności zabudowy, powierzchnia lub wysokość budynku istniejącego przekraczają maksymalne wartości określone w planie, a ustalenia indywidualne nie stanowią inaczej, dopuszcza się zwiększenie tych parametrów o nie więcej niż 15%. 9. W odniesieniu do obiektów zabytkowych obowiązują ustalenia par. 6.	

Ustalenia indywidualne:	
Symbol terenu	Ustalenia:
M,U.1-1	Ustala się: 1) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,15, 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,35,
M,U.1-2 M,U.1-3	Wymaga się pokrycia dachów dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym. Od wymogu tego można odstąpić w istniejących budynkach na rzecz pokryć istniejących lub analogicznych do istniejących
M,U.1-4	1. Ustala się: 1) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,20, 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,45, 3) maksymalną wysokość zabudowy – 10,00 m 2. Wymaga się pokrycia dachów dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym. Od wymogu tego można odstąpić w istniejących budynkach na rzecz pokryć istniejących lub analogicznych do istniejących,
M,U.1-5	1. Wymaga się pokrycia dachów dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym. Od wymogu tego można odstąpić w istniejących budynkach na rzecz pokryć istniejących lub analogicznych do istniejących, 2. ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10,00 m
M,U.1-6	Ustala się: 1) maksymalną wysokość zabudowy – 9,00 m, 2) minimalną powierzchnia zabudowy działki 120 m ² ,
M,U.1-8 M,U.1-9	1. W obrębie nowo wydzielanych działek ustala się minimalną powierzchnię zabudowy – 90m ² , 2. Wymaga się pokrycia dachów dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym. Od wymogu tego można odstąpić w istniejących budynkach na rzecz pokryć istniejących lub analogicznych do istniejących
C – ZASADY SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:	
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu M,U:	
1. Minimalną powierzchnię działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną szerokość frontów działek określają ustalenia indywidualne oraz par. 9, 2. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego winien mieścić się w zakresie 70-110 ⁰ , z prawem odstępstwa od ww. wymogu w przypadkach uzasadnionych względami topograficznymi oraz terenowo-prawnymi.	
Ustalenia indywidualne:	
Symbol terenu	Ustalenia:
M,U.1-2	Ustala się minimalna powierzchnię działki – 650 m ²
M,U.1-3	Ustala się: 1) minimalną powierzchnię działki – 1200 m ² , 2) minimalną szerokość frontu działki – 25 m.
M,U.1-4	Ustala się: 1) minimalną powierzchnię działki – 1500 m ² , 2) minimalną szerokość frontu działki – 25 m.
M,U.1-5	Ustala się: 1) minimalną powierzchnię działki – 800 m ² , 2) minimalną szerokość frontu działki – 22 m.
M,U.1-6	Ustala się: 1) minimalną powierzchnię działki – 2000 m ² , 2) minimalną szerokość frontu działki – 25 m.
M,U.1-8 M,U.1-9	Ustala się: 1) minimalną powierzchnię działki – 700 m ² , 2) minimalną szerokość frontu działki – 24 m.
D – ZASADY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:	
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu M,U:	
Dopuszcza tymczasowe zagospodarowanie i urządzenie terenów polegające na lokalizacji: 1) sezonowych ogródków gastronomicznych towarzyszących usługom gastronomii, turystyki i hotelarstwa oraz sportu, rekreacji, 2) tymczasowych rozwiązań w zakresie infrastruktury technicznej	

Tabela nr 3 – ustalenia szczegółowe dla terenów U/M:

A – PRZEZNACZENIE TERENU:	
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu U/M:	
<p>O ile z ustaleń indywidualnych nie wynika inaczej, ustala się:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej, o których mowa w par. 3 pkt 19 lit. c,h,i,j,k, 2) przeznaczenia uzupełniające: <ol style="list-style-type: none"> a) tereny zabudowy usługowej nie wymienione w pkt. 1 b) mieszkalnictwo istniejące, c) mieszkalnictwo projektowane, towarzyszące usługom zajmujące do 20% powierzchni użytkowej zabudowy, d) infrastruktura techniczna, e) drogi wewnętrzne, f) zieleń, g) obiekty małej architektury, h) parkingi, 	
B - ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:	
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu U/M:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. O ile z ustaleń indywidualnych nie wynika inaczej, wprowadza się następujące wskaźniki wykorzystania terenu i zasady kształtowania nowo projektowanej zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> 1) typ zabudowy – wolno stojąca, 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,15, 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,40, 4) maksymalna wysokość zabudowy – 12,00 m, 5) forma dachów – strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, 6) kąt nachylenia połaci dachowych: 38-47⁰, 2. Z zastrzeżeniem ustaleń indywidualnych oraz ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej, w obrębie działek budowlanych dopuszcza się zabudowę towarzyszącą w postaci: <ol style="list-style-type: none"> 1) 1 budynku gospodarczego o powierzchni maksymalnej – 50 m², 2) obiektów tymczasowych, o których mowa w rubryce „D”, 3) obiektów architektury ogrodowej, w tym altan parkowych o powierzchni zabudowy do 50 m², 3. Wyklucza się lokalizację wolno stojących garaży, 4. Dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, 5. Wyklucza się stosowanie syntetycznych okładzin elewacyjnych typu „siding”, 6. O ile z ustaleń indywidualnych nie wynika inaczej, na działkach przeznaczonych pod nową zabudowę ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 35%, 7. Zabudowa istniejąca może podlegać przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie pod warunkiem dostosowania do wymagań określonych w ust. 1 (z uwzględnieniem ustaleń indywidualnych) z prawem odstępowania od wymagań dotyczących formy i kąta nachylenia połaci dachowych na rzecz kontynuacji rozwiązań istniejących 8. Jeżeli wskaźnik zabudowy działki, wskaźnik intensywności zabudowy, powierzchnia lub wysokość budynku istniejącego przekraczają maksymalne wartości określone w planie, a ustalenia indywidualne nie stanowią inaczej, dopuszcza się zwiększenie tych parametrów o nie więcej niż 15%. 9. Wymaga się pokrycia dachów dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym. Od wymogu tego można odstąpić w istniejących budynkach na rzecz pokryć istniejących lub analogicznych do istniejących 10. W odniesieniu do obiektów zabytkowych obowiązują ustalenia par. 6. 	
Ustalenia indywidualne:	
Symbol terenu	Ustalenia:
U/M.1-2 U/M.1-3	<p>Ustala się:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działkach przeznaczonych pod nowo realizowaną zabudowę – 50%, 2) minimalną powierzchnię projektowanych budynków – 240 m²,
U/M.1-4	<p>Ustala się:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,20, 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,45,
U/M.1-5	<p>Ustala się:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – wg stanu istniejącego + 25%, 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – wg stanu istniejącego + 25%, 3) maksymalną wysokość zabudowy – wg stanu istniejącego,
C – ZASADY SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:	

Ustalania szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu U/M:	
1. Minimalną powierzchnię działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną szerokość frontów działek określają ustalenia indywidualne oraz par. 9, 2. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego winien mieścić się w zakresie 70-110 ⁰ , z prawem odstępstwa od w/w wymogu w przypadkach uzasadnionych względami topograficznymi oraz terenowo –prawnymi.	
Ustalania indywidualne:	
Symbol terenu	Ustalania:
U/M.1-2	Ustala się minimalną powierzchnię działki – 3500 m ² ,
U/M.1-3	Ustala się: 1) minimalną powierzchnię działki – 5000 m ² , 2) minimalną szerokość frontu działki – 40 m.
U/M.1-4	Ustala się minimalną powierzchnię działki – 2500 m ² ,
D – ZASADY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:	
Ustalania szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu U/M:	
Dopuszcza tymczasowe zagospodarowanie i urządzenie terenów polegające na lokalizacji: 1) sezonowych ogródków gastronomicznych towarzyszących usługom gastronomii, turystyki i hotelarstwa oraz sportu, rekreacji, 2) tymczasowych rozwiązań w zakresie infrastruktury technicznej.	

Tabela nr 4 - ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolu MW:

A – PRZEZNACZENIE TERENU:	
Ustalania szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu MW:	
O ile z ustaleń indywidualnych nie wynika inaczej, ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej, 2) przeznaczenia uzupełniające: a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, b) usługi wbudowane, c) infrastruktura techniczna, d) drogi wewnętrzne, e) zieleń, f) obiekty małej architektury, g) parkingi i garaże,	
Ustalania indywidualne:	
Symbol terenu	Ustalania:
MW.1-1 MW.1-2 MW.1-3 MW.1-4 MW.1-6	W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się usługi, o których mowa w par. 3 pkt 19 lit. c, i, oraz l.
B - ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:	
Ustalania szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu MW:	
1. O ile z ustaleń indywidualnych nie wynika inaczej, wprowadza się następujące wskaźniki wykorzystania terenu i zasady kształtowania nowo projektowanej zabudowy: 1) typ zabudowy – wolno stojąca, 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,25, 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,80, 4) maksymalna wysokość zabudowy – 14,00 m, 5) forma dachów - strome, symetryczne, dwuspadowe, 6) kąt nachylenia połaci dachowych - 38-47 ⁰ , 7) pokrycie dachów – dachówka w kolorze czerwonym, 2. Z zastrzeżeniem ustaleń indywidualnych oraz ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej, w obrębie działek budowlanych dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej w postaci obiektów tymczasowych, o których mowa w rubryce „D”,	

3. O ile z ustaleń indywidualnych nie wynika inaczej, nowoprojektowane garaże mogą być realizowane wyłącznie jako wbudowane lub dobudowane do budynków przeznaczenia podstawowego,
4. Dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
5. Wyklucza się stosowanie syntetycznych okładzin elewacyjnych typu „siding”,
6. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
7. Wymagania dotyczące wskaźników zabudowy działki, intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczą garaży sytuowanych na wyodrębnionych działkach,
8. Zabudowa istniejąca może podlegać przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie pod warunkiem dostosowania do wymagań określonych w ust. 1 (z uwzględnieniem ustaleń indywidualnych) z prawem odstępstwa od wymagań dotyczących formy i kąta nachylenia połączy dachowych na rzecz kontynuacji rozwiązań istniejących.
9. Jeżeli wskaźnik zabudowy działki, wskaźnik intensywności zabudowy, powierzchnia lub wysokość budynku istniejącego przekraczają maksymalne wartości określone w planie, a ustalenia indywidualne nie stanowią inaczej, dopuszcza się zwiększenie tych parametrów o nie więcej niż 10%.
10. W odniesieniu do obiektów zabytkowych obowiązują ustalenia par. 6

Ustalenia indywidualne:

Symbol terenu	Ustalenia:
MW.1-1	1. Nowa zabudowa może być zrealizowana wyłącznie jako 1 budynek o powierzchni zabudowy min. 180 m ² , 2. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy analogiczną jak w budynku istniejącym, 3. Dopuszcza się odstępstwo od wymagań dotyczących geometrii dachów na rzecz zastosowania dachu analogicznego jak w budynku istniejącym.
MW.1-2 MW.1-3	Wyklucza się lokalizację nowej zabudowy.
MW.1-5	1. W obrębie terenu dopuszcza się: 1) lokalizację jednego budynku przeznaczenia podstawowego w polu wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy, 2) powiększenia zespołu istniejących garaży w zakresie na jaki pozwalają przepisy szczególne oraz pod warunkiem nie wkroczenia w obszar przestrzeni publicznej, 2. Budynek, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 należy dostosować w zakresie wysokości oraz formy dachu do zespołu budynków istniejących.
MW.1-6	W rozplanowaniu zabudowy należy zwrócić szczególną uwagę na potrzebę ochrony wartościowych drzew, sytuując zabudowę w sposób maksymalnie ograniczający ewentualne kolizje.

C – ZASADY SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:**Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu MW:**

Scalania i podziały nieruchomości mogą być dokonywane na wszystkich terenach MW, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz przy zachowaniu parametrów nowo wydzielanych działek podanych w ustaleniach indywidualnych i par. 9

Ustalenia indywidualne:

Symbol terenu	Ustalenia:
MW.1-6	Ustala się: 1) minimalną powierzchnię działek – 1500 m ² , 2) minimalną szerokość działki wydzielanej pod ewentualną drogę wewnętrzną 8,00 m

D – ZASADY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:**Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu MW:**

Dopuszcza tymczasowe zagospodarowanie i urządzenie terenów polegające na lokalizacji:

- 1) sezonowych ogródków gastronomicznych towarzyszących usługom gastronomii, turystyki i hotelarstwa oraz sportu, rekreacji,
- 2) tymczasowych rozwiązań w zakresie infrastruktury technicznej.

Tabela nr 5 - ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolu MP:

A – PRZEZNACZENIE TERENU:
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu MP:
Ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: a) tereny zabudowy pensjonatowej, b) tereny sportu i rekreacji. 2) przeznaczenia uzupełniające: a) usługi, o których mowa w par. 3 pkt 19 lit. b, c, i, j, k, n. b) mieszkalnictwo realizowane jako funkcja wbudowana, zajmująca do 25% powierzchni użytkowej budynku, c) infrastruktura techniczna, d) drogi wewnętrzne, e) zieleń, f) obiekty małej architektury, g) parkingi,
B - ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu MP:
1. O ile z ustaleń indywidualnych nie wynika inaczej, wprowadza się następujące wskaźniki wykorzystania terenu zasady kształtowania nowo projektowanej zabudowy: 1) typ zabudowy – wolno stojąca, 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,15, 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4, 4) maksymalna wysokość zabudowy – 10,00 m, 5) forma dachów - strome, symetryczne, dwuspadowe, 6) kąt nachylenia połaci dachowych 20-35 ⁰ , 7) okapy wysunięte na min. 0,80 m, 2. Z zastrzeżeniem ustaleń indywidualnych oraz ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej, w obrębie działek budowlanych dopuszcza się zabudowę towarzyszącą w postaci: 1) 1 budynku gospodarczego o powierzchni maksymalnej – 50 m ² , 2) obiektów tymczasowych, o których mowa w rubryce „D”, 3) obiektów architektury ogrodowej, w tym altan parkowych o powierzchni zabudowy do 50 m ² . 3. Dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, 4. Wyklucza się stosowanie syntetycznych okładzin elewacyjnych typu „siding”, 5. Wymaga się pokrycia dachów dachówką lub łupkiem (naturalnym bądź syntetycznym) w kolorze czerwonym, brązowym lub szarym, 6. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
C – ZASADY SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu MP:
1. Ustala się: 1) minimalną powierzchnię działki – 3500 m ² , 2) minimalną szerokość frontu działki – 35 m. 2. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego winien mieścić się w zakresie 70-110 ⁰ , z prawem odstępstwa od w/w wymogu w przypadkach uzasadnionych względami topograficznymi oraz terenowo –prawnymi.
D – ZASADY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu MP:
Dopuszcza tymczasowe zagospodarowanie i urządzenie terenów polegające na lokalizacji: 1) sezonowych ogródków gastronomicznych towarzyszących usługom gastronomii, turystyki i hotelarstwa oraz sportu, rekreacji, 2) tymczasowych rozwiązań w zakresie infrastruktury technicznej.

Tabela nr 6 - ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolu Uz:

A – PRZEZNACZENIE TERENU:	
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu Uz:	
<p>1. Przeznaczenie podstawowe:</p> <p>1) tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą, o których mowa w par. 3 pkt 20,</p> <p>2) zieleni urządzona,</p> <p>2. Przeznaczenia uzupełniające:</p> <p>1) mieszkalnictwo zajmujące do 10% powierzchni użytkowej budynków,</p> <p>2) infrastruktura techniczna,</p> <p>3) drogi wewnętrzne,</p> <p>4) wody otwarte – cieki wodne oraz oczka i zbiorniki wodne,</p> <p>5) obiekty małej architektury,</p> <p>6) parkingi.</p>	
Ustalenia indywidualne:	
Symbol terenu	Ustalenia:
Uz.1-6	W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się mieszkalnictwo zajmujące do 25% powierzchni użytkowej budynków
B - ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:	
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu Uz:	
<p>1. O ile z ustaleń indywidualnych nie wynika inaczej, wprowadza się następujące wskaźniki wykorzystania terenu i zasady kształtowania nowo projektowanej zabudowy:</p> <p>1) typ zabudowy – wolno stojąca lub zwarta,</p> <p>2) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 0,30,</p> <p>3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2,</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy – 14,00 m,</p> <p>5) forma dachów – strome, symetryczne, dwuspadowe,</p> <p>6) kąt nachylenia połaci dachowych - 38 - 47⁰,</p> <p>2. Z zastrzeżeniem ustaleń indywidualnych oraz ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej, w obrębie każdego z terenów dopuszcza się zabudowę towarzyszącą w postaci:</p> <p>1) maksimum 1 budynku gospodarczego o powierzchni maksymalnej – 50 m²,</p> <p>2) obiektów tymczasowych, o których mowa w rubryce „D”,</p> <p>3) obiektów architektury ogrodowej, w tym altan parkowych o powierzchni zabudowy do 100 m².</p> <p>3. Dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,</p> <p>4. Wyklucza się stosowanie syntetycznych okładzin elewacyjnych typu „siding”,</p> <p>5. Z zastrzeżeniem ustaleń indywidualnych, wymaga się pokrycia dachów dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym.</p> <p>6. Zabudowa istniejąca może podlegać przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie z prawem odstępowania od wymagań dotyczących formy i kąta nachylenia połaci dachowych na rzecz kontynuacji rozwiązań istniejących lub wymagań konserwatorskich.</p> <p>7. Jeżeli wskaźnik zabudowy działki, wskaźnik intensywności zabudowy, powierzchnia lub wysokość budynku istniejącego przekraczają maksymalne wartości określone w planie, a ustalenia indywidualne nie stanowią inaczej, dopuszcza się zwiększenie tych parametrów o nie więcej niż 15%.</p> <p>8. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%.</p> <p>9. W odniesieniu do obiektów i terenów objętych rejestrem zabytków obowiązują ustalenia par. 6.</p>	
Ustalenia indywidualne:	
Symbol terenu	Ustalenia:
Uz.1-1	1. W obrębie terenu dopuszcza się lokalizację budynków towarzyszących – gospodarczo – garażowych o powierzchni zabudowy do 200 m ² , 2. W nowoprojektowanych budynkach przeznaczenia podstawowego o powierzchni zabudowy przekraczającej 1000 m ² , dopuszcza się odstępstwo od wymagań dotyczących formy i pokrycia dachów na rzecz rozwiązania indywidualnego.
Uz.1-3	W obrębie terenu dopuszcza się lokalizację budynków towarzyszących – gospodarczo – garażowych o powierzchni zabudowy do 200 m ² ,
Uz.1-1 Uz.1-2 Uz.1-3 Uz.1-4	Na części terenów oznaczonych jako przestrzeń publiczna dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych stanowiących wyłącznie: 1) elementy miejskiego systemu informacji wizualnej, 2) elementy systemu informacji dotyczącego działalności prowadzonej w obrębie terenów Uz.1-1 – Uz.1-4.
Uz.1-5	1. Ustala się: 1) maksymalną liczbę budynków przeznaczenia podstawowego lokalizowanych w obrębie działki - 1 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7 3) maksymalną wysokość zabudowy – 10,00 m
Uz.1-6	1. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7,
Uz.2-1	Ustala się: 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5

	2) maksymalną wysokość zabudowy – 8,50 m 3) kąt nachylenia połaci dachowych – 25 ⁰ , 4) okapy – wysunięte na min. 0.80 m,
Uz.3-1	1. Ustala się: 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5 2) maksymalną wysokość zabudowy – 10,00 m 3) kąt nachylenia połaci dachowych – 18-30 ⁰ , 4) okapy – wysunięte na min. 0.80 m, 2. Wymaga się pokrycia dachów dachówką lub łupkiem (naturalnym bądź syntetycznym) w kolorze czerwonym, brązowym lub szarym,
C – ZASADY SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:	
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu Uz:	
O ile ustalenia indywidualne nie stanowią inaczej, obowiązują ustalenia par. 9	
Symbol terenu	Ustalenia:
Uz.1-4	1. Ustala się: 1) minimalną powierzchnię działki – 1500 m ² , 2) minimalną szerokość frontu działki – 40 m. 2. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 70-110 ⁰ , z prawem odstępstwa od w/w wymogu w przypadkach uzasadnionych względami topograficznymi oraz terenowo – prawnymi.
D – ZASADY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:	
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu Uz:	
1. Dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych towarzyszących usługom gastronomii, 2. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu w związku z czasowymi wystawami, akcjami promocyjnymi lub targami na czas ich trwania, 3. Dopuszcza się stosowanie tymczasowych rozwiązań z zakresu infrastruktury technicznej.	

Tabela nr 7 - ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolu U:

A – PRZEZNACZENIE TERENU:	
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu U:	
1. Przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej, o których mowa w par. 3 pkt 19, 2. Przeznaczenia uzupełniające: 1) infrastruktura techniczna, 2) drogi wewnętrzne, 3) wody powierzchniowe, śródlądowe – ciekły wodny oraz oczka i zbiorniki wodne, 4) obiekty małej architektury, 5) parkingi, 6) przeznaczenia określone w ustaleniach indywidualnych	
Ustalenia indywidualne:	
Symbol terenu	Ustalenia:
U.1-1	Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się mieszkalnictwo zajmujące do 20% powierzchni użytkowej budynków,
B - ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:	
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu U:	
1. O ile z ustaleń indywidualnych nie wynika inaczej, wprowadza się następujące wskaźniki wykorzystania terenu i zasady kształtowania nowo projektowanej zabudowy: 1) typ zabudowy – wolno stojąca, 2) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 0,30, 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8, 4) maksymalna wysokość zabudowy – 10,00 m, 5) forma dachów - strome, symetryczne, dwuspadowe, 6) kąt nachylenia połaci dachowych 20-35 ⁰ , 7) okapy wysunięte na min. 0.80 m, 2. Z zastrzeżeniem ustaleń indywidualnych oraz ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej, w obrębie każdego z terenów dopuszcza się zabudowę towarzyszącą w postaci: 1) obiektów tymczasowych, o których mowa w rubryce „D”, 2) obiektów architektury ogrodowej, w tym altan parkowych o powierzchni zabudowy do 100 m ² . 3. Dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, 4. Wyklucza się stosowanie syntetycznych okładzin elewacyjnych typu „siding”, 5. Wymaga się pokrycia dachów dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym. 6. Zabudowa istniejąca może podlegać przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie z prawem odstępstwa od wymagań dotyczących formy i kąta nachylenia połaci dachowych na rzecz kontynuacji rozwiązań istniejących . 7. Jeżeli wskaźnik zabudowy działki, wskaźnik intensywności zabudowy, powierzchnia lub wysokość budynku istniejącego przekra-	

czają maksymalne wartości określone w planie, a ustalenia indywidualne nie stanowią inaczej, dopuszcza się zwiększenie tych parametrów o nie więcej niż 15%.	
8. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%.	
Ustalenia indywidualne:	
Symbol terenu	Ustalenia:
U.1-2	1. Ustala się: 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5 2) maksymalną wysokość zabudowy – 8,00 m 3) kąt nachylenia połaci dachowych – 20-35 ⁰ , 2. Nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy gospodarczo - garażowej
C – ZASADY SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:	
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu U:	
Obowiązują ustalenia par. 9	
D – ZASADY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:	
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu U:	
1. Dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych towarzyszących usługom gastronomii, 2. Dopuszcza się stosowanie tymczasowych rozwiązań z zakresu infrastruktury technicznej.	

Tabela nr 8 - ustalenia indywidualne dla terenu o symbolu Uz, ZP.1-1:

A – PRZEZNACZENIE TERENU:	
1. Przeznaczenie podstawowe: 1) teren zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą, o których mowa w par. 3 pkt 20, 2) teren zieleni urządzonej 2. Przeznaczenia uzupełniające: 1) infrastruktura techniczna, 2) wody otwarte – cieki wodne oraz oczka i zbiorniki wodne, 3) obiekty małej architektury, 4) parkingi,	
B - ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:	
1. Wprowadza się następujące wskaźniki wykorzystania terenu i zasady kształtowania zabudowy: 1) typ zabudowy – wolno stojąca, 2) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 0,06, 3) maksymalna liczba budynków przeznaczenia podstawowego - 2, 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,15, 5) maksymalna wysokość zabudowy – 10,00 m, 6) forma dachów - strome, symetryczne, dwuspadowe, 7) kąt nachylenia połaci dachowych 20-35 ⁰ , 8) okapy wysunięte na min. 0.80 m, 9) pokrycie dachów – dachówka ceramiczna w kolorze czerwonym, 2. W obrębie terenu dopuszcza się zabudowę towarzyszącą w postaci: 1) 1 budynku gospodarczego o powierzchni maksymalnej – 100 m ² , 2) obiektów tymczasowych, o których mowa w rubryce „D”, 3) obiektów architektury ogrodowej, w tym altan parkowych - otwartych lub przeszklonych na powierzchni min. 70% ścian zewnętrznych - o powierzchni zabudowy do 100 m ² . 3. Dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, 4. Wyklucza się stosowanie syntetycznych okładzin elewacyjnych typu „siding”, 5. Garaże dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane w budynkach przeznaczenia podstawowego, 6. Na części terenu oznaczonej jako przestrzeń publiczna dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych stanowiących wyłącznie: 1) elementy miejskiego systemu informacji wizualnej, 2) 1 nośnika dotyczącego działalności prowadzonej w obrębie terenu Uz,ZP.1-1. 7. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 75%.	
C – ZASADY SACALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:	
Obowiązują ustalenia par. 9	
D – ZASADY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:	
1. Dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych towarzyszących usługom gastronomii, 2. Dopuszcza się stosowanie tymczasowych rozwiązań z zakresu infrastruktury technicznej.	

Tabela nr 9 - ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolu ZP, US:

A – PRZEZNACZENIE TERENU:	
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu ZP,US:	
<p>1. Przeznaczenie podstawowe:</p> <p>1) tereny zieleni urządzonej,</p> <p>2) tereny usług sportu i rekreacji</p> <p>2. Przeznaczenia uzupełniające:</p> <p>1) usługi gastronomii,</p> <p>2) infrastruktura techniczna,</p> <p>3) drogi wewnętrzne,</p> <p>4) wody otwarte – ciekły wodne oraz oczka i zbiorniki wodne,</p> <p>5) obiekty małej architektury,</p> <p>6) parkingi,</p> <p>7) przeznaczenia określone w ustaleniach indywidualnych</p>	
Ustalenia indywidualne:	
Symbol terenu	Ustalenia:
ZP,US.1-1	Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się lokalizację 1 obiektu bazy noclegowej o wielkości nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej zabudowy zlokalizowanej w obrębie terenu.
B - ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:	
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu ZP,US:	
<p>1. Ustala się:</p> <p>1) typ zabudowy – wolno stojąca,</p> <p>2) maksymalna wysokość zabudowy – 10,00 m,</p> <p>3) forma dachów – strome, symetryczne, dwuspadowe,</p> <p>4) kąt nachylenia połaci dachowych 20-35⁰,</p> <p>5) okapy wysunięte na min. 0.80 m,</p> <p>6) pokrycie dachów – dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym.</p> <p>2. Dopuszcza się odstępstwo od wymagań dotyczących formy i pokrycia dachów na rzecz rozwiązania indywidualnego w obiektach sportowych takich jak kryte baseny, hale sportowo- widowiskowe, ujeżdżalnie, kryte korty tenisowe itp. o powierzchni zabudowy przekraczającej 1000 m²,</p> <p>3. Dopuszczalna wysokość zabudowy może być przekroczona przez elementy urządzeń sportowych (zjeżdżalnie, elementy konstrukcyjne przekryć itp.) oraz wieżami widokowymi o maksimum 5,00m,</p> <p>4. Z zastrzeżeniem ustaleń indywidualnych oraz ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej, w obrębie każdego z terenów dopuszcza się zabudowę towarzyszącą w postaci:</p> <p>1) 1 budynku gospodarczego lub garażowego o łącznej powierzchni maksymalnej – 100 m²,</p> <p>2) obiektów tymczasowych, o których mowa w rubryce „D”,</p> <p>3) obiektów architektury ogrodowej, w tym altan parkowych - otwartych lub przeszklonych na powierzchni min. 70% ścian zewnętrznych - o powierzchni zabudowy do 100 m².</p> <p>5. Lokalizacja budynków, z wyłączeniem przeszklonych altan parkowych jest dopuszczalna wyłącznie w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,</p> <p>6. Wyklucza się stosowanie syntetycznych okładzin elewacyjnych typu „siding”,</p> <p>7. Na części terenów oznaczonych jako przestrzeń publiczna dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych stanowiących wyłącznie:</p> <p>1) elementy miejskiego systemu informacji wizualnej,</p> <p>2) elementy ujednoliconego systemu informacji dotyczącego działalności prowadzonej w obrębie terenów ZP,US.</p> <p>8. O ile ustalenia indywidualne nie stanowią inaczej, ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 75%. Wskaźnik ten nie jest wymagany na działkach wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej,</p> <p>9. Usytuowanie obiektów, których nie dotyczą linie zabudowy winno respektować przepisy odrębne w zakresie odległości względem drogi wojewódzkiej nr 367.</p>	
Ustalenia indywidualne:	
Symbol terenu	Ustalenia:
ZP,US.1-1	1. Ustala się: 1) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,07, 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,12 3) minimalna powierzchnia budynku (z wyłączeniem zabudowy towarzyszącej) – 240 m ² ,
ZP,US.1-2	Ustala się: zakaz lokalizacji budynków za wyjątkiem altan parkowych - otwartych lub przeszklonych na powierzchni min. 70% ścian zewnętrznych - o powierzchni zabudowy do 100 m ² , minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 90%.
ZP,US.1-3	1. Ustala się:

	1) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,05, 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,08 3) minimalna powierzchnia budynku (z wyłączeniem zabudowy towarzyszącej) – 240 m ² ,
C – ZASADY SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:	
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu ZP,US:	
Obowiązują ustalenia par. 9	
D – ZASADY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:	
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu ZP,US:	
1. Dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych, 2. Dopuszcza się stosowanie tymczasowych rozwiązań z zakresu infrastruktury technicznej.	

Tabela nr 10 - ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolu ZP, WS:

A – PRZEZNACZENIE TERENU:	
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu ZP,WS:	
1. Przeznaczenie podstawowe: 1) tereny zieleni urządzonej, 2) wody powierzchniowe, śródlądowe – cieki i zbiorniki wodnej wraz z naturalną obudową biologiczną 2. Przeznaczenia uzupełniające: 1) infrastruktura techniczna, 2) ciągi piesze i pieszko – rowerowe, 3) obiekty małej architektury, 4) przeznaczenia określone w ustaleniach indywidualnych	
Ustalenia indywidualne:	
Symbol terenu	Ustalenia:
ZP,WS.1-1	Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się lokalizację usług gastronomicznych wraz z niezbędnym dojazdem i parkingiem.
B - ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:	
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu ZP,WS:	
1. Z zastrzeżeniem ustaleń indywidualnych, ustala się zakaz lokalizacji budynków. 2. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 90%.	
Ustalenia indywidualne:	
Symbol terenu	Ustalenia:
ZP,WS.1-1	Dopuszcza się lokalizację 1 budynku, spełniającego następujące kryteria przestrzenne: 1) powierzchnia zabudowy do 100 m ² , 2) wysokość do 6,00 m, 3) dach – stromy, symetryczny, dwuspadowy o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 20-35 ⁰ , kryty dachówką w kolorze czerwonym,
C – ZASADY SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:	
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu ZP,WS:	
Obowiązują ustalenia par. 9	
D – ZASADY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:	
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu ZP,WS:	
Nie wprowadza się dodatkowych ustaleń ponad obowiązujące przepisy szczególne.	

Tabela nr 11 - ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolu ZP:

A – PRZEZNACZENIE TERENU:	
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu ZP:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej, 2. Przeznaczenia uzupełniające: <ol style="list-style-type: none"> 1) infrastruktura techniczna, 2) ciągi piesze i pieszo – rowerowe, 3) wody powierzchniowe, śródlądowe, 4) obiekty małej architektury o charakterze parkowym, 5) przeznaczenia określone w ustaleniach indywidualnych 	
Ustalenia indywidualne:	
Symbol terenu	Ustalenia:
ZP.1-1	Dopuszcza się wyznaczenie drogi wewnętrznej zapewniającej dojazd do terenu MN.1-1 od strony terenu Uz.1-1
B - ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:	
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu ZP:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Ustala się zakaz lokalizacji budynków. Zakaz ten nie dotyczy: <ol style="list-style-type: none"> 1) budynków istniejących, 2) altan parkowych - otwartych lub przeszklonych na powierzchni min. 70% ścian zewnętrznych - o powierzchni zabudowy do 100 m². 2. Budynki istniejące mogą podlegać przebudowie i rozbudowie pod warunkiem zachowania istniejącej funkcji i nie zwiększania powierzchni zabudowy o więcej niż 25% 3. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 90%. 	
Ustalenia indywidualne:	
Symbol terenu	Ustalenia:
ZP.1-2	Ustala się wymóg ochrony ekspozycji widokowej w kierunku szpitala sanatoryjnego „Wysoka Łąka” poprzez systematyczne zapobieganie zarastaniu wglądów oraz nie wprowadzaniu nasadzeń zieleni wysokiej.
C – ZASADY SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:	
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu ZP:	
Obowiązują ustalenia par. 9	
D – ZASADY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:	
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu ZP:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych, 2. Dopuszcza się stosowanie tymczasowych rozwiązań z zakresu infrastruktury technicznej. 	

Tabela nr 12 - ustalenia indywidualne dla terenu o symbolu RM.3-1:

A – PRZEZNACZENIE TERENU:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy zagrodowej i usług agroturystycznych związanych z parkiem ekologicznym „Zagroda Kowarska” 2. Przeznaczenia uzupełniające: <ol style="list-style-type: none"> 1) terenowe obiekty sportowe i rekreacyjne, 2) infrastruktura techniczna, 3) drogi wewnętrzne, 4) zieleni, 5) wody powierzchniowe, śródlądowe, 	
B - ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Ustala się: <ol style="list-style-type: none"> 1) typ zabudowy – wolno stojąca lub zwarta, 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,20, 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7, 4) maksymalna wysokość zabudowy – 9,00 m 5) forma dachów - strome, symetryczne, dwuspadowe, 6) kąt nachylenia połaci dachowych – 18-30⁰, 7) okapy – wysunięte na min. 0.80 m, 8) pokrycie dachów – dachówka lub łupek (naturalny bądź syntetyczny) w kolorze czerwonym, brązowym lub szarym, 2. Od wymogów określonych w ust. 1 pkt 2-8 można odstąpić w przypadku lokalizacji w obrębie terenu budynków stanowiących zabytki architektury regionalnej Dolnego Śląska przeniesionych z innych terenów, 3. Wyklucza się stosowanie syntetycznych okładzin elewacyjnych typu „siding”, 4. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%. 	

C – ZASADY SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
Obowiązują ustalenia par. 9
D – ZASADY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:
Nie wprowadza się dodatkowych ustaleń ponad obowiązujące przepisy szczególne

Tabela nr 13 - ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolu R, ZP:

A – PRZEZNACZENIE TERENU:	
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu R,ZP:	
1. Przeznaczenie podstawowe 1) tereny rolnicze, 2) tereny zieleni urządzonej 2. Przeznaczenia uzupełniające: 1) terenowe obiekty sportowe i rekreacyjne, 2) infrastruktura techniczna, 3) drogi wewnętrzne, 4) wody otwarte – cieki wodne oraz oczka i zbiorniki wodne, 5) obiekty małej architektury o charakterze parkowym, 6) parkingi, 7) przeznaczenia określone w ustaleniach indywidualnych	
Ustalenia indywidualne:	
Symbol terenu	Ustalenia:
R,ZP.3-2	1. Teren projektowanego parku ekologicznego „Zagroda Kowarska” 2. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się: 1) usługi weterynaryjne, 2) schronisko dla zwierząt, 3) usługi gastronomii,
B - ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:	
Ustalenia indywidualne dla wszystkich terenów o symbolu R,ZP:	
Symbol terenu	Ustalenia:
R,ZP.3-1	1. Ustala się zakaz lokalizacji budynków za wyjątkiem: 1) altan parkowych przeszklonych na powierzchni min. 70% powierzchni ścian zewnętrznych o powierzchni zabudowy do 100 m ² , 2) pawilonu służącego obsłudze i utrzymaniu terenowych obiektów sportowych i rekreacyjnych o powierzchni zabudowy do 150m ² , spełniającego następujące kryteria przestrzenne: a) maksymalna wysokość zabudowy – 8,00 m, b) forma dachu – stromy, symetryczny, dwuspadowy, c) kąt nachylenia połaci dachowych 20-30 ⁰ , d) okapy wysunięte na min. 0.80 m, e) pokrycie dachu – dachówką w kolorze czerwonym lub łupkiem naturalnym. 2. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 90%. 3. Usytuowanie zabudowy względem drogi wojewódzkiej nr 367 winno respektować przepisy odrębne.
R,ZP.3-2	1. Lokalizacja budynków związanych ze schroniskiem dla zwierząt i usługami weterynaryjnymi, jest dopuszczalna wyłącznie w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, 2. Poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację altan parkowych mieszczących usługi gastronomii przeszklonych na powierzchni min.70% powierzchni ścian zewnętrznych o powierzchni zabudowy do 100 m ² oraz wiat związanych z pobytem dziennym i ekspozycją zwierząt parku ekologicznego „Zagroda Kowarska”, 3. Dla budynków i wiat, o których mowa w ust. 1 i 2 wprowadza się następujące ustalenia: 1) typ zabudowy – wolno stojąca, 2) maksymalna wysokość zabudowy – 8,00 m, 3) forma dachów – strome, symetryczne, dwuspadowe, 4) kąt nachylenia połaci dachowych 20-30 ⁰ , 5) okapy wysunięte na min. 0.80 m, 6) pokrycie dachów – dachówką w kolorze czerwonym lub łupkiem naturalnym, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w par. 10 ust. 3 pkt 6, 4. Od wymogów określonych w ust. 3 pkt 2-6 można odstąpić w przypadku lokalizacji w obrębie terenu budynków stanowiących zabytki architektury regionalnej Dolnego Śląska przeniesionych z innych terenów,

	<p>5. Wyklucza się stosowanie syntetycznych okładzin elewacyjnych typu „siding”,</p> <p>6. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 80%.</p> <p>7. Usytuowanie zabudowy, o której mowa w ust. 2 winno respektować przepisy odrębne w zakresie odległości względem drogi wojewódzkiej nr 367 .</p>
C – ZASADY SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:	
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu R,ZP:	
Obowiązują ustalenia par. 9	
D – ZASADY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:	
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu R,ZP:	
<p>1. Dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych,</p> <p>2. Dopuszcza się stosowanie tymczasowych rozwiązań z zakresu infrastruktury technicznej.</p>	

Tabela nr 14 - ustalenia indywidualne dla terenu o symbolu ZP/KP.1-1:

A – PRZEZNACZENIE TERENU:
Ustala się:
<p>1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni urządzonej,</p> <p>2) przeznaczenia uzupełniające:</p> <p>a) parking,</p> <p>b) infrastruktura techniczna,</p> <p>c) stosownie do potrzeb - zatoka przystankowa,</p>
B - ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
<p>1. Ustala się zakaz zabudowy. Zakaz ten nie dotyczy zagospodarowania stanowiącego przeznaczenie uzupełniające terenu</p> <p>2. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 55%.</p>
C – ZASADY SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
Obowiązują ustalenia par. 9
D – ZASADY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
Dopuszcza się lokalizację wiaty przystankowej ze zintegrowanym tymczasowym obiektem handlowym o powierzchni zabudowy maksimum 10 m ² ,

Tabela nr 15 - ustalenia indywidualne dla terenu o symbolu Z, WS.3-1:

A – PRZEZNACZENIE TERENU:
<p>1. Przeznaczenie podstawowe:</p> <p>1) teren zieleni nie urządzonej oraz łąk i pastwisk,</p> <p>2) wody powierzchniowe, śródlądowe – cieki i zbiorniki wodnej wraz z naturalną obudową biologiczną</p> <p>2. Przeznaczenia uzupełniające:</p> <p>1) infrastruktura techniczna,</p> <p>2) ciągi piesze i pieszo – rowerowe,</p>
B - ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
<p>1. Ustala się zakaz zabudowy. Zakaz ten nie dotyczy zagospodarowania stanowiącego przeznaczenie uzupełniające terenu.</p> <p>2. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 95%</p>
C – ZASADY SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
Obowiązują ustalenia par. 9
D – ZASADY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:
Nie wprowadza się dodatkowych ustaleń ponad obowiązujące przepisy szczególne

Tabela nr 16 – ustalenia indywidualne dla terenu o symbolu WS.1-1:

A – PRZEZNACZENIE TERENU:
<p>1. Przeznaczenie podstawowe - wody powierzchniowe, śródlądowe – odcinek potoku Kalnica wraz z obudową biologiczną</p> <p>2. Przeznaczenia uzupełniające:</p> <p>1) infrastruktura techniczna,</p> <p>2) kładki piesze,</p>
B - ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
<p>1. Ustala się zakaz zabudowy. Zakaz ten nie dotyczy zagospodarowania stanowiącego przeznaczenie uzupełniające terenu</p> <p>2. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 95%.</p>
C – ZASADY SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
Obowiązują ustalenia par. 9
D – ZASADY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

Nie wprowadza się dodatkowych ustaleń ponad obowiązujące przepisy szczególne

Tabela nr 17 - ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolu ZL:

A – PRZEZNACZENIE TERENU:
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu ZL:
1. Przeznaczenie podstawowe - lasy, 2. Przeznaczenia uzupełniające - formy zagospodarowania dopuszczone w lasach zgodnie z przepisami szczególnymi,
B - ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu ZL:
1. Ustala się zakaz zabudowy. Zakaz ten nie dotyczy zagospodarowania stanowiącego przeznaczenie uzupełniające, 2. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 95%.
C – ZASADY SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu ZL:
Obowiązują ustalenia par. 9
D – ZASADY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu ZL:
Ustala się tymczasowe zagospodarowanie i urządzenie terenów w zakresie związanym z gospodarką leśną,

Tabela nr 18 – ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolu Z:

A – PRZEZNACZENIE TERENU:	
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu Z:	
1. Przeznaczenie podstawowe - teren zieleni nie urządzonej oraz łąk i pastwisk, 2. Przeznaczenia uzupełniające: 1) infrastruktura techniczna, 2) przeznaczenia określone w ustaleniach indywidualnych	
Symbol terenu	Ustalenia:
Z.3-3	Dopuszcza się wykorzystanie terenu w 50% pod parking
B - ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:	
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu Z:	
1. Ustala się zakaz zabudowy. Zakaz ten nie dotyczy zagospodarowania stanowiącego przeznaczenie uzupełniające, 2. O ile z ustaleń indywidualnych nie wynika inaczej ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 90%.	
Symbol terenu	Ustalenia:
Z.3-3	Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%
C – ZASADY SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:	
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu Z:	
Obowiązują ustalenia par. 9	
D – ZASADY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:	
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu Z:	
Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i urządzenia terenów	

§ 11. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

TERENY KOMUNIKACYJNE O STATUSIE DRÓG PUBLICZNYCH:	
Symbol terenu:	Ustalenia:
KD/Z.1-1	1. Przeznaczenie terenu: droga powiatowa Nr 2735D położona w ciągu ul. Zamkowa– Wojska Polskiego. 2. Ustala się: 1) klasa techniczna – Z – droga zbiorcza, 2) szerokość w liniach rozgraniczających – wg rysunku planu, 3) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej nie związanych z drogą jest dopuszczalna wyłącznie na warunkach określonych przez zarządcę drogi, 4) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów

	<p>usługowo - handlowych, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w pkt 6,</p> <p>5) obsługa komunikacyjna terenów przyległych poprzez bezpośrednie zjazdy jest dopuszczalna o ile sytuacja taka występuje w stanie istniejącym oraz w przypadku braku dostępu do dróg niższych kategorii,</p> <p>6) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację przystanków komunikacji publicznej i związanych z nimi wiat przystankowych, w tym także wiat ze zintegrowanymi kioskami handlowymi o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 10 m²,</p>
<p>KD/D.1-1; KD/D.1-2; KD/D.1-3; KD/D.1-4; KD/D.1-5; KD/D.2-1;</p>	<p>1. Przeznaczenie terenów: drogi dojazdowe.</p> <p>2. Ustala się:</p> <p>1) klasa techniczna – D – drogi dojazdowe,</p> <p>2) szerokość w liniach rozgraniczających – wg rysunku planu,</p> <p>3) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej nie związanych z drogą jest dopuszczalna wyłącznie na warunkach określonych przez zarządcę dróg,</p> <p>4) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,</p> <p>5) w przypadkach uzasadnionych niewielkim natężeniem ruchu dopuszcza się stosowanie chodników jednostronnych,</p>
TERENY KOMUNIKACYJNE POZOSTAŁE:	
Symbol terenu:	Ustalenia:
<p>KD/p-j.1-1; KD/p-j.1-2; KD/p-j.1-3; KD/p-j.1-4; KD/p-j.1-5; KD/p-j.2-1; KD/p-j.3-1</p>	<p>1. Przeznaczenie terenów – ciągi pieszo – jezdne – publiczne,</p> <p>2. Ustala się:</p> <p>1) szerokość w liniach rozgraniczających – wg rysunku planu,</p> <p>2) wymóg pełnej dostępności ciągów,</p> <p>3) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej nie związanych z drogą w uzgodnieniu z zarządcą dróg,</p> <p>4) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo - handlowych,</p> <p>5) na obszarach stref konserwatorskich wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić przy uwzględnieniu warunków określonych w par. 6.</p>
<p>KDW/p-j.1-1; KDW/p-j.1-2; KDW/p-j.1-3; KDW/p-j.1-4; KDW/p-j.1-5; KDW/p-j.3-1</p>	<p>1. Przeznaczenie terenów – ciągi pieszo-jezdne – wewnętrzne.</p> <p>2. Ustala się:</p> <p>1) szerokość w liniach rozgraniczających – wg rysunku planu,</p> <p>2) dostępność ograniczona do użytkowników nieruchomości obsługiwanych przez poszczególne ciągi,</p> <p>3) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej nie związanych z drogą w uzgodnieniu z zarządcą dróg,</p> <p>4) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo - handlowych,</p> <p>5) na obszarach stref konserwatorskich wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić przy uwzględnieniu warunków określonych w par. 6.</p>
<p>KD/p.1-1;</p>	<p>1. Przeznaczenie terenu – ciąg pieszy lub pieszo - rowerowy – publiczny,</p> <p>2. Ustala się:</p> <p>1) szerokość w liniach rozgraniczających – wg rysunku planu,</p> <p>2) wymóg pełnej dostępności ciągów dla ruchu pieszego,</p> <p>3) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury</p>

	ry technicznej w uzgodnieniu z zarządcą dróg, 4) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
KDW/p.1-1 KDW/p.1-2	1. Przeznaczenie terenów –ciągi piesze - wewnętrzne, 2. Ustala się: 1) szerokość w liniach rozgraniczających – wg rysunku planu, 2) wymóg pełnej dostępności dla pieszych i rowerzystów, 3) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcą dróg,
KD/r.3-1	1. Przeznaczenie terenu - droga rolnicza, 2. Ustala się: 1) szerokość w liniach rozgraniczających – wg rysunku planu, 2) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się minimalne wskaźniki ilości miejsc postojowych:

- 1) dla usług handlowych – 1 miejsce/40 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dla usług gastronomii – 1 miejsce/6 miejsc konsumpcyjnych;
- 3) dla pozostałych usług – 1miejsce/6 użytkowników (klienci, kontrahenci, pracownicy) lub 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej budynków;
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe lub 1 stanowisko w garażu/1 mieszkanie lub 1 miejsce postojowe/6 użytkowników w obiektach mieszkalnictwa zbiorowego.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

- 1) zaopatrzenie w wodę ustala się z sieci miejskiej bazującej na istniejących ujęciach wody, a w obrębie terenów o symbolach: MN.3-1; MP.3-1; MP.3-2, Uz. 2-1; Uz. 3-1; RM. 3-1; R,ZP. 3-1; R,ZP. 3-2 także w oparciu o rozwiązania indywidualne. Dla poprawy jakości wody i pewności zasilania dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów wodociągowych a także lokalizację nowych obiektów. Obiekty zaopatrzenia w wodę mogą być lokalizowane na wszystkich typach terenów, pod warunkiem:

- a) braku kolizji z przeznaczeniem podstawowym terenu,
- b) możliwością spełnienia wymagań sanitarnych,

- 2) odprowadzanie ścieków bytowych ustala się do miejskiej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, a w obrębie terenów o symbolach: MN.3-1; MP.3-1; MP.3-2; Uz. 3-1; RM. 3-1; R,ZP. 3-1; R,ZP. 3-2 dopuszcza się rozwiązania indywidualne. Sieci kanalizacji sanitarnej oraz związane z nimi obiekty mogą być lokalizowane na wszystkich typach terenów pod warunkiem braku kolizji z przeznaczeniem podstawowym;

- 3) gospodarkę ściekami opadowymi należy rozwiązywać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne;

- 4) wyposażenie w pozostałe media należy rozwiązać w oparciu o warunki określone przez gestorów sieci;
- 5) sieci infrastruktury technicznej o charakterze transytowym należy prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działek;
- 6) dopuszcza się instalowanie urządzeń służących pozyskiwaniu energii ze źródeł niekonwencjonalnych za wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
- 7) maszty antenowe mogą być lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi, pod warunkiem nie przekroczenia wysokości 15,00 m. Wymaga się nadania indywidualnej formy przestrzennej;
- 8) dopuszcza się lokalizację anten na wieżach widokowych i budynkach;
- 9) do czasu pełnego wyposażenia terenu w sieci wodociągowe i kanalizacyjne dopuszcza się stosowanie rozwiązań tymczasowych zgodnych z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

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

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Kowar.

§ 14. Traci moc uchwała nr XXIII/143/12 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 19 stycznia 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki urbanistycznej Wojków 1 w Kowarach.

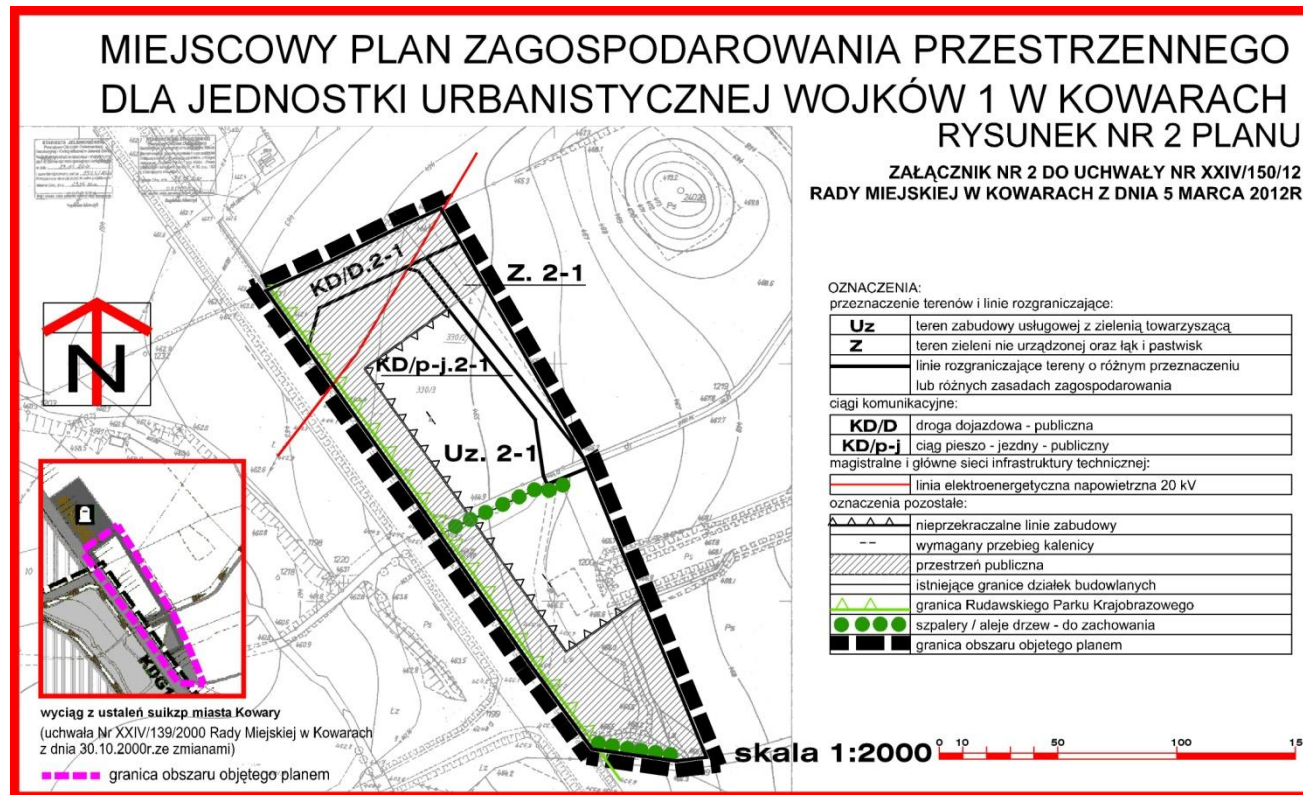
§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady:
Andrzej Machnica

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIV/
/150/12 Rady Miejskiej w Kowarach
z dnia 5 marca 2012 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ WOJKÓW 1 W KOWARACH RYSUNEK NR 2 PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR XXIV/150/12
RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH Z DNIA 5 MARCA 2012R.



Załącznik nr 4 do uchwały nr XXIV/
/150/12 Rady Miejskiej w Kowarach
z dnia 5 marca 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Lp.	Data wpływu uwagi	Wnoszący	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwagi		uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
1.	08.04.2011r.	Jan Strzelczyk	Wniosek o przekształcenie działki nr 418 obręb Kowary Wojków pod zabudowę w wielkości takiej jak grunty innych właścicieli	Działki nr 418 obręb 2	MP. 3-2 – tereny zabudowy pensjonatowej; R,ZP. 3-1- tereny rolnicze oraz tereny zieleni urządzonej	Uwaga uwzględniona w części poprzez: 1. przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy w obrębie terenu MP.3-2, 2. rozszerzenie dopuszczalnego zagospodarowania terenów R,ZP. 3-1 o terenowe obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne (jako przeznaczenie uzupełniające)	Uwagi nie uwzględnione w pozostałej części tj. w zakresie powiększenia terenów MP	Zasięg i rozplanowanie poszczególnych terenów stanowi kompromis pomiędzy oczekiwaniami właścicieli gruntów i stanowiskiem Dolnośląskiego Zespołu Parków Krajobrazowych, uwzględnia lokalne uwarunkowania przestrzenne i terenowo – prawne oraz wynika z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary. Częściowe uwzględnienie uwagi umożliwi Wnoszącemu wydzielenie w obrębie terenu MP. 3-2 dodatkowej działki budowlanej, a także zagospodarowanie wschodniej części działki nr 418 pod funkcje sportowe i rekreacyjne wzbogacające ofertę usługową (pensjonatową). Proporcje w wielkości terenów inwestycyjnych na gruntach różnych właścicieli, na które

								powołuje się autor uwagi nie mogą być traktowane jako główne kryterium decyzji planistycznych. W obecnie obowiązującym planie miejscowym cała działka nr 418 przeznaczona jest na cele rolne z zakazem zabudowy. Tym samym plan istotnie rozszerza możliwości jej wykorzystania w stosunku do stanu istniejącego.
2.	08.04.2011r.	Dariusz Twardoń	Wniosek o zmianę usytuowania terenów przeznaczonych pod zabudowę w granicach działki nr 412 obręb 2 zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi	Działki nr 412 obręb 2	MP. 3-1 – tereny zabudowy pensjonatowej;		Uwaga nie uwzględniona	Rozplanowanie zabudowy zostało przesądzone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary, w dostosowaniu do decyzji dotyczących rozbudowy układu komunikacyjnego. Odległość terenów wskazanych pod zabudowę od linii energetycznej w obu przypadkach (tj. ustaleniach planu i propozycji zawartej w uwadze) gwarantuje zachowanie wymaganych odległości, a nachylenie terenu nie stanowi przeszkody budowlanej.
3.	15.04.2011r.	Michał Rokosz	Wniosek o: 1. podniesienie wysokości zabudowy na terenie Uz.3-1 z 10,00m na 15,00m, 2. dopuszczenie lokalizacji pawilonów wystawienniczych i zadaszeń służących dziennemu przebywaniu zwierząt, ich ekspozycji w razie niepogody lub zbyt dużego nasłonecznienia, 3. dopuszczenie na całym terenie pokryć dachów	Działki nr 413 i 414 obręb 2	R,ZP. 3-2 - tereny rolnicze oraz tereny zieleni urządzonej, RM. 3-1 – tereny zabudowy zagrodowej	Ad. 2 Uwaga uwzględniona w części w zakresie możliwości lokalizacji wiat Ad. 3 Uwaga uwzględniona w zakresie dopuszczenia pokryć dachów łupkiem naturalnym	Ad. 1 Uwaga nie uwzględniona Ad. 2 Uwaga nie uwzględniona w części w zakresie możliwości lokalizacji budynków Ad. 3 Uwaga nie	Dopuszczenie zwiększenia wysokości zabudowy zagraża walorom krajobrazowym terenu. Dałoby możliwość wprowadzenia obiektów zbyt agresywnie ingerujących w walory przestrzeni, co miało szczególnie negatywne następstwa w związku z położeniem terenu w granicach Rudawskiego Parku Krajobrazowego oraz jego ekspozycji z niżej położonej drogi wojewódzkiej nr 367.
			łupkiem naturalnym lub materiałem zbliżonym do łupka,				uwzględniona w zakresie dopuszczenia pokryć dachów materiałem zbliżonym do łupka	

Załącznik nr 5 do uchwały nr XXIV/
/150/12 Rady Miejskiej w Kowarach
z dnia 5 marca 2012 r.

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki urbanistycznej Wojków 1 w Kowarach po stronie gminy wystąpią następujące zobowiązania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są wynikiem uchwalenia planu:

Wykaz zadań:

Lp	Symbol terenu	Zakres inwestycji
1.	KD/p-j.3-1	budowa ciągu pieszo - jezdnego długości ok. 525mb, szer. 5,00m, wraz z oświetleniem
2.	KD/p-j.3-1	budowa (opcjonalnie) sieci wod. kan. długości ok. 525

Sposób realizacji w/w zadań:

Każde zadanie stanowi odrębną inwestycję. Ponieważ plan dopuszcza rozwiązania indywidualne z zakresu gospodarki wodno – ściekowej zadanie wymienione w poz. 2 może nie wystąpić.

Zasady finansowania:

1. inwestycje drogowe:

Ze środków budżetowych w ramach działu 600 – transport i łączność;
rozdział 60016 – drogi publiczne gminne;

2. sieci wod. – kan. wodociągowa:

W ramach inwestycji Karkonoskiego Systemu Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o.

Ustala się, że gmina będzie ubiegać się o pozyskanie środków pozabudżetowych na realizację w/w inwestycji. W wypadku pozyskania funduszy z tych źródeł zasady finansowania w/w zadań zmieniają się odpowiednio do uzyskanych funduszy.