



# GMINA MIEJSKA KOWARY

URZĄD MIEJSKI \* UL. 1 MAJA 1A \* 58-530 KOWARY \* TEL. +48 75 643 92 22 \* TEL. +48 75 718 24 16  
FAX: +48 75 761 31 73 \* E-MAIL: bok@kowary.pl \* www.kowary.pl

ISO 9001



GG.6727.2.42.2016

Kowary, dnia 06.12.2016r.

## WYPIS z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy działki 278/2 obręb 1

dot. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego miasta Kowary, jednostka urbanistyczna Kowary Centrum D przyjęty uchwałą nr L/279/06 Rady Miejskiej w Kowarach w dniu 26 października 2006r., opublikowaną w DZ. U. Województwa Dolnośląskiego nr 5 z dnia 9 stycznia 2007r., poz 35

Na wniosek Pani Małgorzaty Staręga zam ul Główna 34, 58-530 Kowary działającej w imieniu Szkoły Podstawowej Nr 3 w Kowarach, informuję że teren działki o numerze ewidencyjnym **278/2 obręb 1** Kowary, oznaczony w planie miejscowym symbolem **1UO/U** jest objęty następującymi ustaleniami prawa miejscowego;

### Ustalenia szczegółowe

#### **§45. Teren oznaczony symbolem 1UO/U**

1.	<b>Przeznaczenie terenu:</b>	
	1) <b>podstawowe:</b> usługi oświaty;	
	2) <b>uzupełniające:</b> a) usługi handlu i rzemiosła, b) infrastruktura techniczna.	
	<b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy:</b>	
	1) warunki zagospodarowania terenu:	a) funkcja mieszkaniowa nie może zajmować więcej niż 20 % powierzchni użytkowej budynków, b) dopuszczalne lokalizacja usług handlu i rzemiosła, c) zakaz lokalizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej, d) zespół usługowo - garażowy realizowany w oparciu o wspólny projekt, w formie dostosowanej do zabudowy usługowo - mieszkaniowej;
	2) wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:	a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 4, b) wysokość zabudowy nie przekroczy 13 m, c) minimalna wysokość zabudowy - 4 m;
	3) kształt i pokrycie dachu:	a) dachy dwu lub wielospadowe o spadkach od 40° do 48°, pokryte: dachówką ceramiczną, cementową lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym, b) dopuszczalna modernizacja i przebudowa dachów obiektów w formach istniejących;
	4) ogrodzenia, kolorystyka elewacji:	a) tynki jasne, w odcieniach pastelowych, b) dopuszczalne wyłączne ażurowe formy ogrodzenia działek, w tym żywopłoty; maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,5 m, w tym wysokość pełnej podbudowy – 0,5 m;
	5) wskaźnik intensywności zabudowy:	nie większy niż 1,4;
	6) powierzchnia biologicznie czynna:	nie mniejsza niż 40%.
	<b>Zasady i ochrona ładu przestrzennego:</b>	dopuszczenie obiektów małej architektury.
	<b>Zasady ochrony środowiska:</b>	1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagany jest raport oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany, za wyjątkiem obiektów infrastruktury



**Jednocześnie informuję, że dla przedmiotowego terenu obowiązują również następujące ustalenia ogólne planu:**

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

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

1. Uchwałe – rozumie się przez to niniejszą uchwałę.
2. Planie – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały.
3. Przepisach szczególnych – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
4. Rysunku planu – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały, przedstawiony na mapie ewidencyjnej z elementami sytuacyjno-wysokościowymi w skali 1 : 1 000.
5. Zadaniach celu publicznego – rozumie się przez to inwestycje celu publicznego, na obszarze przestrzeni publicznej objętym planem.
6. Terenie – rozumie się przez to obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, na którym obowiązują określone ustalenia odnoszące się do zagospodarowania oraz zabudowy.
7. Funkcji podstawowej terenu – rozumie się przez to dominującą funkcję wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie. Wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne, pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały.
8. Nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wzniesienie budynków.
9. Obowiązująca linia zabudowy – rozumie się przez to linię, na której musi być usytuowane co najmniej 80% długości zewnętrznych ścian frontowych budynków. Linia ta nie może być przekroczona od strony drogi przez żaden element budynków.
10. Działyce budowlane – rozumie się przez to nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów.
11. Dostęp do drogi publicznej – rozumie się przez to bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp przez drogę wewnętrzną.
12. Urządzeniach infrastruktury technicznej – rozumie się przez to sieci: wodociągowe, kanalizacyjne elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, gazownicze, ciepłownicze jako infrastruktura techniczna liniowa, oraz stacje transformatorowe i rozdzielnicze, jako elementy infrastruktury technicznej kubaturowej.
13. Wysokość budynku – rozumie się przez to wysokość budynku liczoną od najniższego poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu jego konstrukcji.
14. Poziomie terenu – rozumie się przez to rzędną terenu nad poziomem morza przed wejściem głównym do budynku, bądź jego samodzielnej części, nie będałym wyłazłem wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych.
15. Kondygnacji – rozumie się przez to poziom, nadziemną lub podziemną część budynku, zawartą między podłogą na stopniu lub warstwą wyłazła na gruncie, a górną powierzchnią podłogi bądź warstwą osłaniającą izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią. Za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi oraz poziomą część budynku, stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą wysokość w świetle większą niż 1,9 m.



16. Kondygnacji naziemnej – rozumie się przez to kondygnację, której nie mniej niż połowa wysokości w świetle co najmniej z jednej strony budynku znajduje się powyżej poziomu terenu, a także każdą usytuowaną nad nią kondygnację.
17. Intensywności zabudowy – rozumie się przez to stosunek powierzchni całkowitej budynków i budowli do powierzchni działki budowlanej.
18. Powierzchni całkowitej zabudowy – rozumie się przez to sumę powierzchni wszystkich kondygnacji obiektów budowlanych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych.
19. Powierzchni terenu biologicznie czynnej – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>.
20. Mieszkaniu – rozumie się przez to zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mających odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, spełniający niezbędne warunki do stałego pobytu ludzi i prowadzenia samodzielnego gospodarstwa domowego.
21. Urządzeniach towarzyszących – rozumie się przez to wszelkie urządzenia niezbędne do obsługi danego terenu w zakresie infrastruktury technicznej.
22. Zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – rozumie się przez to sposób zabudowy, w którym na każdą działkę budowlaną przypada jedno mieszkanie.
23. Zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – rozumie się przez to budynek mieszkalny zawierający 2 lub więcej mieszkań, lub zespół takich budynków na działce budowlanej.
24. Usługach turystyki – rozumie się przez to usługi prowadzone w obiektach: informacji turystycznej, administracji, sportu, rekreacji oraz logistyki, obsługujących turystów, a także hotelowych typu: hotele, motele, pensjonaty.
25. Usługach nieuciążliwych – rozumie się przez to usługi, które nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest lub może być wymagane sporządzanie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska.
26. Stawka procentowa – rozumie się przez to stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### § 3. Zakres ustaleń planu obejmuje:

1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
5. Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiekty podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### § 4. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
- 5) granice stref „A i „B” ochrony konserwatorskiej.
- 6) oznaczenia obiektów zabytkowych.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

### § 5. Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów obowiązujące na obszarze objętym planem:
  - 1) kształtowanie zabudowy winno uwzględniać istniejące walory krajobrazowe oraz skalę, formę, detale architektoniczne i materiały charakterystyczne dla regionalnego budownictwa;
  - 2) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów i obiektów;
  - 3) dopuszcza się organizację imprez masowych na terenach: ulic, placów, usług oraz 17P/U.
2. Zasady sytuowania zabudowy, obowiązujące na terenach, na których rysunek planu nie określa obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy:

minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających dla:

- a) ulic lokalnych - 6 m,
- b) ulic dojazdowych - 4 m,
- c) wód stojących WS – podlega uzgodnieniu z administratorem cieku;
- 2) na terenach objętych strefami ochrony konserwatorskiej, po uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków, dopuszcza się odstępstwo od minimalnych odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających ulic.

### § 6. Ogólne zasady rozwoju infrastruktury technicznej.

102



26.  
27.



30. Ustala się nakaz odprowadzenia wód opadowych we własnym zakresie, wstępnego ich oczyszczenia i odprowadzania do kanalizacji deszczowej z utwardzonych parkingów oraz innych terenów komunikacji drogowej, narażonych na skażenie substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz warunkami określonymi przez administratora sieci.
  31. Ustala się obowiązek odprowadzania wód opadowych z budynków bezpośrednio do kanalizacji deszczowej.
- § 10. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie gospodarki odpadami przewiduje obowiązek gromadzenia i utylizacji stałych odpadów bytowo-gospodarczych według przyjętego na terenie gminy programu gospodarki odpadami,
1. Ustala się rozbudowę kablowych przewodów telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg z wyłączeniem jezdni, zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci oraz technicznymi warunkami przyłączenia operatorów.
  2. Dopuszcza się stosowanie bezprzewodowych systemów telekomunikacyjnych.
  3. Dopuszcza się lokalizację masztów telekomunikacyjnych wyłącznie z wykorzystaniem istniejących obiektów budowlanych, przy jednoczesnym spełnieniu kryteriów wysokościowych określonych dla poszczególnych terenów.
- § 15. Ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych dla następujących funkcji:
1. Mieszkalniowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe, w tym garaż na lokal mieszkalny.
  2. Mieszkalniowa wielorodzinna – 1 miejsce postojowe, w tym garaż na 1 lokal mieszkalny.
  3. Administracyjnej – 1 miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
  4. Usług handlu i gastronomii – 1 miejsce postojowe na 65 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w tym garaż.
  5. Usług: sanatoryjno - uzdrowiskowych, hotelowych i pensjonatowych – 1 miejsce postojowe na 2 łóżka, w tym garaż.
  6. Usług sportu i rekreacji – 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników, w tym garaż.
  7. Usług kultury i kultu religijnego – 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników.
  8. Usług zdrowia – 1 miejsce postojowe na 65 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
  9. Oświaty i opieki nad dziećmi – 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych.
  10. Składów, magazynów oraz zakładów produkcji – usługowych – 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych, w tym garaż.
- § 16. Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej.
1. W granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy „A” ochrony konserwatorskiej:
    - 1) ustala się obowiązek uzyskania decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla wszelkich zamierzeń i działań inwestycyjnych;
    - 2) nakazuje się zachowanie historycznego układu przestrzennego, to jest: rozplanowania: ulic, placów, linii zabudowy, kompozycji wnętrza urbanistycznych, zieleni, a także form wystroju elewacji budynków zabytkowych;
    - 3) ustala się wymóg konserwacji zachowanych elementów układu przestrzennego;
    - 4) dla nowych inwestycji dopuszcza się rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenów oraz obiektów, pod warunkiem że nie będzie ono kolidować z ich historycznym charakterem;
    - 5) ustala się poddanie restauracji i modernizacji technicznej zachowanych obiektów zabytkowych, z zaleceniem dostosowania obecnej lub projektowanej funkcji do dotychczasowego przeznaczenia obiektu;
    - 6) nakazuje się podtrzymanie funkcji historycznie utrwalonych oraz dostosowanie współczesnego przeznaczenia do wartości zabytkowych zespołu i jego poszczególnych obiektów, z eliminacją funkcji degradujących i uciążliwych;
    - 7) zakazuje się stosowania materiałów dachówkopodobnych;
    - 8) ustala się zakaz lokalizacji nowych naziemnych sieci infrastruktury technicznej.
  2. W granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
    - a) ustala się obowiązek opiniowania z właściwym konserwatorem zabytków działań inwestycyjnych w zakresie prowadzeniu prac ziemnych, przebudowy, rozbudowy, a także zmiany funkcji obiektów figurujących w „wykazie zabytków architektury i budownictwa” oraz budowy nowych obiektów kubaturowych, zmieniających historycznie ukształtowane wnętrza urbanistyczne;
    - b) ustala się zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym: układu dróg i sposobu zagospodarowania terenów;
    - c) ustala się wymóg ochrony zachowanych elementów układu przestrzennego, form i wystroju elewacji budynków umieszczonych w rejestrze oraz wykazie zabytków architektury i budownictwa;
    - d) ustala się wymóg dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i formy zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej.
  3. W granicach wyznaczonej na rysunku planu zlokalizowane są obiekty znajdujące się w rejestrze zabytków architektury i budownictwa,
    - 1) objęte rygorami prawnymi wynikającymi z treści przepisów szczególnych;
    - 2) Stare Miasto w Kowarach – nr rej. zab. 356 z dnia 25.11.1956 roku;
    - 3) kościół parafialny pw. Imienia Marii, działka nr 394, KW 19628, pow. 0,5058 ha – nr rej. zab. 135 z dnia 02.01.1950 roku;
    - 4) ratusz, ul. 1 Maja 1a, działka nr 306, pow. 0,0446 ha – nr rej. zab. 9/A/00 z dnia 05.04.2000 roku;
    - 5) budynek mieszkalny ul. 1 Maja 6, działka nr 397/47, KW 46397, pow. 0,0146 ha – nr rej. zab. 856/J z dnia 04.01.1985 roku;
    - 6) budynek mieszkalny ul. 1 Maja 7, działka nr 304/2, KW 44702, pow. 0,0357 ha – nr rej. zab. 1269/J z dnia 05.07.1996 roku;
    - 7) budynek mieszkalny ul. 1 Maja 8, działka nr 397/46, KW 46185, pow. 0,0242 ha – nr rej. zab. 1275/J z dnia 05.11.1996 roku;
    - 8) budynek mieszkalny ul. 1 Maja 10, działka nr 397/22, KW 37844, pow. 0,0146 ha – nr rej. zab. 1134/J z dnia 29.04.1993 roku;
    - 9) dawny młyn wodny, obecnie budynek mieszkalny ul. 1 Maja 11, działka nr 397/47, KW 46397, pow. 0,0146 ha – nr rej. zab. 856/J z dnia 22.04.1996 roku;
    - 10) budynek mieszkalny ul. 1 Maja 12/14, działka nr 397/21, KW 37843, pow. 0,0296 ha – nr rej. zab. 1124/J z dnia 04.01.1993 roku;
    - 11) budynek mieszkalny ul. 1 Maja 16, działka nr 397/20, KW 37842, pow. 0,0135 ha – nr rej. zab. 1309/J z dnia 14.07.1997 roku;
    - 12) budynek mieszkalny ul. 1 Maja 17, działka nr 303/2, pow. 0,0176 ha – nr rej. zab. 1040/J z dnia 05.06.1990 roku;
    - 13) budynek mieszkalny ul. 1 Maja 18, działka nr 397/23, KW 37845, pow. 0,0138 ha – nr rej. zab. 1165/J z dnia 07.06.1994 roku;
    - 14) budynek mieszkalny ul. 1 Maja 19, działka nr 302/4, KW 50251, pow. 0,0390 ha – nr rej. zab. 1062/J z dnia 03.12.1990 roku;
    - 15) budynek mieszkalny ul. 1 Maja 20, działka nr 397/19, KW 37841, pow. 0,0351 ha – nr rej. zab. 1116/J z dnia 06.11.1992 roku;
    - 16) budynek mieszkalny ul. 1 Maja 21, działka nr 302/20, pow. 0,0145 ha – nr rej. zab. 1323/J z dnia 19.12.1997 roku;
    - 17) budynek mieszkalny ul. 1 Maja 23, działka nr 302/16, KW 37716, pow. 0,0140 ha – nr rej. zab. 1183/J z dnia 22.12.1994 roku;
    - 18) budynek mieszkalny ul. 1 Maja 25, działka nr 302/13, KW 37717, pow. 0,0128 ha – nr rej. zab. 1193/J z dnia 30.03.1995 roku;
    - 19) budynek mieszkalny ul. 1 Maja 28, działka nr 397/24, KW 37846, pow. 0,0102 ha – nr rej. zab. 3/A/99 z dnia 22.10.1999 roku;



- zakaz obdukcji elementów konstrukcyjnych z tworzyw sztucznych;  
zachowanie formy i pokrycia dachu; w przypadku nieoryginalnego pokrycia, nowe pokrycie może być wykonane z: łupka, łupka syntetycznego, dachówki ceramicznej; z dopuszczeniem: dachówki cementowej oraz dachówki metalowej; pokrytej powłoką mineralną lub ceramiczną;



6. Rozbiórka obiektów budowlanych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków architektury i budownictwa, może zostać uzależniona przez właściwego konserwatora zabytków od wcześniejszego wykonania kart ewidencyjnych zabytku architektury i budownictwa, zgodnie z instrukcją Krajowego Ośrodka Badań i Dokumentacji Zabytków w Warszawie, zawierających: informacje o obiekcie, ocenę wpływu wyburzenia na zachowanie układu urbanistycznego oraz ocenę wartości zabytkowej.

**§ 17. Zasady zagospodarowania i ochrony zieleni.**

1. W zakresie ochrony drzew obowiązuje zachowanie i ochrona buka pospolitego, nr rej. 436, zlokalizowanego przy ul. 1 Maja 1a, objętego ochroną na podstawie rozporządzenia Wojewody Jeleniogórskiego nr 19/94 z dnia 13 maja 1994 roku (Dz. Urz. Woj. Jeleniogórskiego nr 21 poz. 115).
2. W zakresie zagospodarowania zieleni, uwzględnić należy:
  - 1) zachowanie istniejącego drzewostanu, z dopuszczeniem likwidacji roślin kolidujących z lokalizacją projektowanych ulic i placów;
  - 2) projektowanie i prowadzenie prac ziemnych oraz melioracyjnych w sposób nie niszczący drzew;
  - 3) odtwarzanie i uzupełnianie ubytków trwałymi, długowiecznymi gatunkami drzew rodzimych, poza obszarami, na których zadrzewienie jest niewskazane.

**§ 18. Na terenie objętym planem ustala się następujące zasady zagospodarowania obszarów potencjalnie zagrożonych wodami spływającymi z terenów górskich.**

Likwidacja budynków posadowionych na murach brzegowych rzeki Jedlicy.

Zakaz gromadzenia ścieków, środków chemicznych i innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody.

Ustala się zakaz prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania.

W nowo realizowanych obiektach należy stosować wodoodporne konstrukcyjne oraz wodoodporne materiały wykończeniowe.

Ustala się wymóg systematycznego oczyszczania i konserwacji nabrzeży cieków wodnych.

**§ 19. Na terenie objętym planem ustala się następujące zasady zagospodarowania, wynikające z potrzeby ochrony środowiska:**

1. Na obszarze objętym planem obowiązują zasady przyjęte dla terenów położonych w granicach otuliny Rudawskiego Parku Krajobrazowego.
2. Zakaz lokalizowania w granicach działek budowlanych obiektów i urządzeń usługowych zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
3. Ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności w zakresie emisji: hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego, do granic własności terenu, na jakim jest lokalizowana.
4. Dla terenów utwardzonych dróg i parkingów należy zaprojektować instalacje uniemożliwiające przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do podłoża oraz wód gruntowych.
5. Zaleca się stosowanie utwardzonych nawierzchni ulic i placów z kostki kamiennej.
6. Forma posadowienia oraz zabezpieczenia budynków narażonych na zwiększoną emisję Rodanu - zgodna z odpowiednimi przepisami szczególnymi.
7. Wymóg działań na rzecz poprawy stanu środowiska niezależnie od funkcji terenu.

**§ 19. Na terenie objętym planem ustala się następujące zasady zagospodarowania, wynikające z potrzeby ochrony środowiska:**

8. Na obszarze objętym planem obowiązują zasady przyjęte dla terenów położonych w granicach otuliny Rudawskiego Parku Krajobrazowego.
9. Zakaz lokalizowania w granicach działek budowlanych obiektów i urządzeń usługowych zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
10. Ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności w zakresie emisji: hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego, do granic własności terenu, na jakim jest lokalizowana.
11. Dla terenów utwardzonych dróg i parkingów należy zaprojektować instalacje uniemożliwiające przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do podłoża oraz wód gruntowych.
12. Zaleca się stosowanie utwardzonych nawierzchni ulic i placów z kostki kamiennej.
13. Forma posadowienia oraz zabezpieczenia budynków narażonych na zwiększoną emisję Rodanu - zgodna z odpowiednimi przepisami szczególnymi.
14. Wymóg działań na rzecz poprawy stanu środowiska niezależnie od funkcji terenu.

**§ 20. Na terenie objętym planem ustala się następujące ogólne zasady podziału terenów na działki budowlane:**

1. W zakresie dostępności działek:  
wykonywanie podziałów w sposób zapewniający dostępność do ulic publicznych;  
w wypadku gdy niemożliwe jest spełnienie uwarunkowania z pkt.1, ustala się możliwość wyznaczenia ogólnodostępnych dróg wewnętrznych o szerokości minimum 3 m, łączące nowe działki z ulicami publicznymi lub zakończone polem do zawracania pojazdów;
2. Minimalne szerokości frontu działki budowlanej:
  - 1) w zabudowie wolnostojącej - 12 m;
  - 2) w zabudowie bliźniaczej - 10 m;
  - 3) w zabudowie pierzejowej - 8 m.
3. Dopuszczenie podziałów nieruchomości na terenach zabudowanych, z zaleceniem usytuowania wydzielanych granic co najmniej w odległości 3 m od zewnętrznych krawędzi zabudowy.

**§ 22. Na terenie objętym planem:**

1. Elementami przestrzeni publicznej są tereny:
  - 1) usług;
  - 2) zieleni: izolacyjnej, parków i skwerów;
  - 3) ulic oraz placów parkingowych;
  - 4) publicznych wnętrz międzyblokowych;
  - 5) cieków wodnych;
  - 6) pasażów pieszych i bramowych o minimalnej szerokości 2 m.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:
  - a) ogólna dostępność do przestrzeni publicznej, w tym dla osób niepełnosprawnych;
  - b) dopuszczalne gromadzenie terenów, w przypadku gdy przepisy planu nie stanowią inaczej;
  - c) dopuszczenie częściowej niedostępności obiektów budowlanych;
  - d) z wyjątkiem dróg dopuszczalna ogólna niedostępność obiektów i elementów infrastruktury technicznej.
3. Na obszarze objętym planem obowiązuje:
  - 1) zakaz lokalizacji reklam w liniach rozgraniczających ulicy głównej i ulic lokalnych;

*lwa*

- 2) zakaz montowania billboardów i nośników reklam o powierzchni większej niż 4 m<sup>2</sup> na elewacjach budynków;
- 3) dopuszczenie lokalizacji nośników reklam o powierzchni większej niż 2 m<sup>2</sup> w odległości nie mniejszej niż 30 m od siebie;
- 4) prowadzona jest działalność gospodarcza.
4. Na obszarze objętym planem, oprócz terenów przeznaczonych pod: ulice, place, place, infrastrukturę techniczną, ciekł wodne, zieleni:
  5. Na obszarze objętym planem nie występują:
    6. tereny górnicze, a także narazone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniami się mas ziemnych;
    7. tereny podlegające scaleniu i podziałowi nieruchomości;
    8. tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
    9. tereny zdegradowane.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. A/a

Zwolniono z opłaty zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej ( tekst jednolity z 2015r. Dz.U. poz. 783) ze zm.

sprawę prowadzi: mgr inż arch. M. Więckowska  
U. M. Kowary pok. Nr 6

ZASTĘPCA BURMISTRZA  
Agnieszka Kryszkowska







