

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA KOWARY**

**dla jednostki urbanistycznej
Kowary Krzaczyzna B**



uchwalony Uchwałą Rady Miejskiej w Kowarach
nr ~~XLVIII~~ / ~~270~~ / ~~06~~ z dnia ~~.....~~ **1.08.2006** roku

opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego
nr z dnia roku poz.

ZESPÓŁ AUTORSKI :

dr inż. arch. Leszek Stanek

mgr inż. Przemysław M. Nowacki

mgr inż. Małgorzata Bartyna

mgr inż. Agnieszka Małanka

GŁÓWNY PROJEKTANT

członek ZOIU nr Z-78

PROJEKTANT

członek ZOIU nr Z-372

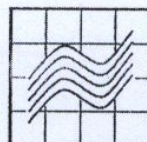
WSPÓŁPRACA

WSPÓŁPRACA

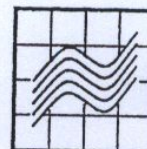
DYREKTOR BIURA

mgr inż. arch. Jacek Więckowicz

REGIOPLAN Sp. z o.o.
ul. Wolbromska 7
53 - 148 Wrocław
tel. 071 338 02 53
www.regioplan.pl



REGIOPLAN



REGIOPLAN
Sp. z o.o.

ul. Wolbromska 7
53-148 Wrocław
tel. 0 71/ 338 02 53
NIP 899-21-69-136

Wrocław 2006

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA KOWARY**

JEDNOSTKA URBANISTYCZNA KOWARY KRZACZYNA B

TEKST PLANU

Zespół projektowy

Główny projektant:

dr inż. arch. Leszek Stanek - członek ZOIU nr Z 35

Projektant:

mgr inż. Przemysław M. Nowacki- członek ZOIU nr Z 372

Współpraca

mgr inż. Małgorzata Bartyna
mgr inż. Agnieszka Małanka

Dyrektor biura:

mgr inż. arch. Jacek Więckowicz

**RADA MIEJSKA
w Kowarach****UCHWAŁA NR XLVIII/290/06
RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH
Z DNIA 1 SIERPNIA 2006 ROKU**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary
dla jednostki urbanistycznej KOWARY KRZACZYNA B

Na podstawie art. 18. ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami.), oraz na podstawie uchwały nr IX/54/2003 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 24 lipca 2003 roku, uchwały nr XX/106/2004 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 24 maja 2004 roku, oraz uchwały nr XXXVIII/208/05 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 21 listopada 2005 roku, Rada Miejska w Kowarach po stwierdzeniu zgodności niniejszego planu miejscowego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowary, uchwała co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne****§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej KOWARY KRZACZYNA B.
2. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej KOWARY KRZACZYNA B są załączniki do uchwały:
 - 1) nr 1 - rysunek planu w skali 1 : 2 000,
 - 2) nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
 - 3) nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
- 2) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) **przeplisach 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 do niniejszej uchwały, przedstawiony na mapie ewidencyjnej z elementami sytuacyjno-wysokościowymi w skali 1 : 2 000;
- 5) **zadaniu celu publicznego** – rozumie się przez to inwestycje o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), stanowiące realizację w obszarach przestrzeni publicznej – obszarach o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne;
- 6) **terenie** – rozumie się przez to obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia;
- 7) **funkcji podstawowej** – rozumie się przez to funkcję wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, która w ramach realizacji planu winna stać się przeważającą (dominującą) formą wykorzystania, a wprowadzenie zagospodarowania uzupełniającego jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczególnych niniejszej uchwały;
- 8) **zagospodarowaniu uzupełniającym** - rozumie się przez to zagospodarowanie uzupełniające funkcję podstawową dla danego terenu lub działki; zagospodarowanie uzupełniające nie może funkcjonować bez funkcji podstawowej przeznaczonej dla danego terenu lub działki;
- 9) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – rozumie się przez to linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych;
- 10) **obowiązujących linii zabudowy** – rozumie się przez to linię, na której musi być usytuowane co najmniej 80% długości zewnętrznych ścian frontowych obiektów budowlanych; linia ta nie może być przekroczona od strony drogi przez żaden element obiektów budowlanych;
- 11) **wysokości budynku** – rozumie się przez to wysokość budynku liczoną od najniższego poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu jego konstrukcji;
- 12) **poziomie terenu** – rozumie się przez to rzędną terenu nad poziomem morza przed wejściem głównym do budynku, bądź jego samodzielnej części, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych;
- 13) **kondygnacji** – rozumie się przez to poziomą, nadziemną lub podziemną część budynku, zawartą między podłogą na stropie lub warstwą wyrównawczą na gruncie, a górną powierzchnią podłogi bądź warstwy osłaniającej 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 1,9m;
- 14) **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;
- 15) **dachach wielospadowych** – rozumie się przez to również dachy dwuspadowe;
- 16) **intensywności zabudowy** – rozumie się przez to stosunek sumy powierzchni ogólnej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 17) **powierzchni ogólnej zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię obiektu budowlanego mierzoną po obrysie zewnętrznym pomnożoną przez liczbę kondygnacji naziemnych;
- 18) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością lub materiałem wodoprzepuszczalnym 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 10m²;
- 19) **urządzeniach towarzyszących** – rozumie się przez to wszelkie urządzenia niezbędne do obsługi danego terenu w zakresie infrastruktury technicznej oraz komunikacji wewnętrznej, w tym miejsca parkowania;
- 20) **usługach publicznych** – rozumie się przez to usługi:
 - a) oświaty,
 - b) zdrowia i opieki społecznej,
 - c) rekreacji i wypoczynku,

- d) społeczno-kulturalne,
 - e) administracji publicznej,
 - f) organizacji społeczno-politycznych i religijnych,
 - g) inne mające charakter usług ogólnospołecznych;
- 21) **usługach komercyjnych** – rozumie się przez to funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych w dziedzinach: handlu, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa, zdrowia, kultury, rozrywki, sportu, rekreacji, instytucji finansowych oraz ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych, consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji, łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługowy i nie powodują negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń, zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa) z innymi funkcjami;
- 22) **usługach turystyki** – rozumie się przez to usługi hotelarskie (hotele, motele, pensjonaty) oraz inne usługi świadczone turystom;
- 23) **agroturystyce** – rozumie się przez to formę turystyki, obejmującą usługi zakwaterowania, rekreacji, wypoczynku i związane z nimi usługi gastronomiczne, wykonywane przez osoby fizyczne lub podmioty gospodarcze prowadzące gospodarkę rolną lub leśną.

§ 3

Zakres ustaleń planu

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 terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady przebudowy, 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;
- 13) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 14) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 15) granice terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

§ 4

Obowiązujące ustalenia planu

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) obowiązujące i orientacyjne 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.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5

Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Zasady rozgraniczania terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach korektę obowiązujących linii rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych o 5m w każdą stronę pod warunkiem zachowania minimalnych parametrów dróg i minimalnych odległości linii zabudowy;
 - 2) dopuszcza się zmianę przebiegu orientacyjnej linii rozgraniczającej pod warunkiem zachowania poszczególnych funkcji i bezpośredniej dostępności komunikacyjnej terenów z dróg publicznych.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów obowiązujące na obszarze objętym planem:
 - 3) kształtowanie zabudowy winno uwzględniać:
 - a) istniejące walory krajobrazowe,
 - b) architekturę otoczenia,
 - c) zabudowę sąsiednią,
 - d) skalę, formę, detale architektoniczne i materiały charakterystyczne dla regionalnego budownictwa,
 - e) rzeźbę terenu;
 - 4) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów i obiektów;
 - 5) na obszarze objętym planem wyznacza się tereny objęte zakazem zabudowy, oznaczone symbolami ZL, ZI, ZN, R;
 - 6) na obszarze objętym planem tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych nie występują;
 - 7) na obszarze objętym planem tereny podlegające scaleniu nieruchomości nie wyznacza się;
 - 8) na obszarze objętym planem tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej nie wyznacza się;
 - 9) na obszarze objętym planem tereny o tymczasowym zagospodarowaniu, urządzaniu i użytkowaniu nie wyznacza się;
 - 10) na obszarze objętym planem tereny rehabilitacji istniejącej zabudowy nie wyznacza się;
 - 11) na obszarze objętym planem tereny zdegradowane, wymagające rekultywacji nie występują;
 - 12) na obszarze objętym planem tereny służące organizacji imprez masowych wyznacza się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami US/U/WS, 1US1, 2US1, US2;
 - 13) na obszarze objętym planem tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m² nie wyznacza się.
2. Zasady sytuowania linii zabudowy obowiązujące na obszarze objętym planem:
 - 1) ustala się sytuowanie nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) na terenach, dla których na rysunku planu nie wskazano linii zabudowy, ustala się minimalną odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg:
 - a) głównych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD(G) - 10m;
 - b) dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD(D) - 5m;

- c) wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW - 5m;
 - d) pieszo-jezdnych i pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDP i KP - 5m;
- 3) na terenach objętych strefami ochrony konserwatorskiej, zgodnie z wytycznymi właściwego konserwatora zabytków, dopuszcza się odstępstwo od minimalnych odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg.

§ 6

Ogólne zasady oraz standardy podziału terenów na działki przeznaczonych pod zabudowę.

Na terenie objętym planem:

- 1) w zakresie dostępności nowych działek przeznaczonych pod zabudowę ustala się:
 - a) obowiązek wykonywania podziałów w sposób zapewniający dostępność do istniejącej drogi publicznej klasy pieszo-jezdnej, dojazdowej lub drogi wewnętrznej;
 - b) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach dostępność do drogi publicznej klasy wyższej pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą drogi;
 - c) w przypadku gdy niemożliwe jest spełnienie pkt. a, ustala się obowiązek wyznaczenia ogólnodostępnych dróg wewnętrznych o szerokości minimum 4,5 m, łączących nowe działki z drogami publicznymi klasy pieszo-jezdnej i dojazdowej lub innej drogi wewnętrznej.
- 2) w zakresie parametrów wielkościowych nowych działek przeznaczonych pod zabudowę:
 - a) dopuszcza się podział działek zgodnie określonymi liniami podziału wewnętrznego;
 - b) w przypadku gdy nie wyznaczono linii podziału wewnętrznego szerokość frontu oraz powierzchnia działek zgodnie z zapisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - c) dopuszcza się odstępstwo od zapisów szczegółowych dla działek skrajnych, narożnych, o kształtach nieregularnych lub wymuszonych przez warunki terenowe,;
- 3) formę posadowienia oraz zabezpieczenia budynków, dla terenów narażonych na zwiększoną emisję radonu, zgodną z przepisami szczególnymi.

§ 7

Zadania celu publicznego.

Na terenie objętym planem ustala się tereny stanowiące zadania celu publicznego:

- 1) tereny dróg publicznych, komunikacji i kolei KD(G), KD(D), KDP, KP, KS/ZP;
- 2) tereny urządzeń infrastruktury technicznej E, G;
- 3) tereny zieleni o charakterze publicznym ZL, ZP/KS, ZI.

§ 8

Kształtowanie przestrzeni publicznej.

1. Na terenie objętym planem ustala się elementy przestrzeni publicznej:
 - 1) tereny zieleni urządzonej;
 - 2) tereny dróg publicznych i obiektów transportu publicznego.
2. Ustala się ogólną dostępność do przestrzeni publicznej, w tym dla osób niepełnosprawnych.

§ 9

Ogólne zasady rozwoju infrastruktury technicznej.

1. Realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksowe wykonanie uzbrojenia technicznego.
2. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się zagospodarowanie uzupełniające:
 - 1) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych, w oparciu o sporządzone dokumentacje techniczne uzgodnione z zarządcami dróg;
 - 2) lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe).
3. Postuluje się, aby liniowe elementy infrastruktury elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej usytuować pod ziemią, z przebiegiem w liniach rozgraniczających dróg i ulic, w uzgodnieniu z ich zarządcami.
4. W sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów szczególnych i po uzgodnieniu z właścicielami terenów.
5. Dopuszcza się prowadzenie napowietrznych linii energetycznych średniego i wysokiego napięcia.
6. Nie dopuszcza się prowadzenia napowietrznych linii ciepłowniczych.
7. Dopuszcza się lokalizację masztów telekomunikacyjnych wyłącznie z wykorzystaniem istniejących obiektów budowlanych, przy jednoczesnym spełnieniu kryteriów wysokościowych określonych dla poszczególnych terenów.
8. Inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji urządzeń technicznych na terenie objętym planem wymagają uzgodnienia z zarządcą sieci.
9. Wykonanie trwałych nawierzchni dróg należy poprzedzić zakończeniem prac związanych z realizacją infrastruktury technicznej.

§ 10

Obsługa obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę.

1. Ustala się zaopatrzenie dla celów socjalno-bytowych, usługowych i przeciwpożarowych poprzez odcinki istniejącego i projektowanego systemu wodociągowego.
2. Do czasu realizacji systemu wodociągowego dopuszcza się zaopatrzenie istniejących obiektów z indywidualnych punktów zaopatrzenia w wodę.
3. Ustala się lokalizację rozdzielczej sieci wodociągowej wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi (hydrofornie, zbiorniki wyrównawcze) w terenie zabudowanym lub przewidzianym do zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych.

§ 11

Obsługa obszaru objętego planem w zakresie kanalizacji sanitarnej.

1. Odprowadzanie ścieków sanitarnych zgodnie z koncepcją programowo-przestrzenną - rozbudowy i przebudowy miejskiego systemu kanalizacyjnego miasta Kowary.
2. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych bezodpływowych zbiorników.
3. Ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych oraz podziemnych.
4. Ustala się zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne na terenach skanalizowanych.
5. Dopuszcza się, dla nieruchomości położonych na terenach nie skanalizowanych, słabo zurbanizowanych oraz agroturystycznych odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych bezodpływowych zbiorników lub oczyszczalni przydomowych.
6. Ustala się zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do kanalizacji deszczowej.

§ 12**Obsługa obszaru objętego planem w zakresie odprowadzania wód deszczowych.**

1. Ustala się odprowadzanie ścieków deszczowych zgodnie z koncepcją programowo-przestrzenną - rozbudowy i przebudowy miejskiego systemu kanalizacyjnego miasta Kowary.
2. Do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie ścieków deszczowych do istniejących elementów odwodnienia terenu poprzez stosowne urządzenia służące oczyszczaniu ścieków deszczowych, w uzgodnieniu z zarządcą urządzeń.
3. Ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych z budynków oraz utwardzonych parkingów i innych terenów komunikacji drogowej narażonych na skażenie substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, zgodnie z przepisami szczególnymi i warunkami określonymi przez zarządcę sieci.

§ 13**Obsługa obszaru objętego planem w zakresie gospodarki odpadami.**

Ustala się obowiązek gromadzenia i utylizacji stałych odpadów według przyjętego na terenie gminy „Programu gospodarki odpadami” oraz zgodnie z przepisami szczególnymi, a w szczególności:

- 1) gromadzenie stałych odpadów w szczelnych pojemnikach zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych;
- 2) wyznaczenie miejsc segregacji odpadów stałych na terenach publicznych.

§ 14**Obsługa obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w ciepło.**

1. Ustala się nakaz wykorzystywania nieuciążliwych źródeł ciepła, zgodnie z przyjętymi „Załoženiami projektu zaopatrzenia Gminy Kowary w energię” oraz spełniających wymagania przepisów szczególnych.
2. W przypadku zorganizowanego systemu ogrzewania ustala się rozprowadzenie ciepła poprzez podziemne sieci ciepłownicze.
3. Zaleca się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii.
4. Zaleca się stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

§ 15**Obsługa obszaru objętego planem w zakresie przesyłu gazu.**

1. Na terenie objętym planem zlokalizowana jest sieć gazowa, przedstawiona na rysunku planu, w skład której wchodzi:
 - 1) stacja redukcyjno-pomiarowa I^o Krzaczyzn(Kowary),
 - 2) gazociąg przesyłowy podwyższonego średniego ciśnienia relacji Ściężny - Czarny Bór „Nowy” o średnicy nominalnej DN300 i ciśnieniu nominalnym 1,6MPa, wraz z odgałęzieniem do stacji redukcyjno-pomiarowej, o której mowa w pkt 1;
 - 3) gazociąg przesyłowy podwyższonego średniego ciśnienia relacji Ściężny - Czarny Bór o średnicy nominalnej DN300 i ciśnieniu nominalnym 1,6MPa, , wraz z odgałęzieniem do stacji redukcyjno-pomiarowej, o której mowa w pkt 1;
2. Ustala się strefy ochronne:
 - 1) 25 m licząc od granicy stacji redukcyjno-pomiarowej, o którym mowa w ust. 1 pkt 1;
 - 2) 15 m licząc od gazociągu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2;
 - 3) od 15 m do 25 m w zależności od rodzaju obiektu terenowego, zgodnie z przepisami szczególnymi, licząc od gazociągu o którym mowa w ust. 1 pkt 3.
3. Strefy ochronne, o których mowa w ust. 2, stanowią obszar, w którym zarządca sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację.
4. Ustala się obowiązek uzgadniania z zarządcą sieci lokalizacji obiektów wzdłuż stref ochronnych, przed wydaniem pozwolenia na budowę.
5. Dla stref ochronnych, o których mowa w ust. 2, ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji zabudowy;
 - 2) zapewnienie dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz zapewnienie możliwości przemieszczania się wzdłuż gazociągu;
 - 3) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4 m (po 2m z każdej strony osi gazociągu) – zagospodarowanie terenów zielenią niską;
 - 4) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrazić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

§ 16**Obsługa obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w gaz.**

1. Rozbudowa i modernizacja rozdzielczej sieci gazowej na terenach istniejącego i nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia.
2. Dopuszcza się prowadzenie odcinków sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości. Wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu przebudowy sieci.
3. Wyznacza się tereny służące zaopatrywaniu w gaz, oznaczone na rysunku planu symbolem G.

§ 17**Obsługa obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i jej przesyłu.**

1. Ustala się lokalizację stacji transformatorowych typu kubaturowego na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem E. Stacje typu słupowego nie wyznaczono na rysunku planu.
2. Dopuszcza się lokalizację słupowych stacji transformatorowych na działkach inwestorów, z zachowaniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci elektroenergetycznej.
3. Dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących odcinków sieci w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach istniejącej i projektowanej zabudowy, po uzgodnieniu z zarządcą sieci warunków usunięcia kolizji;
4. Dopuszcza się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy w liniach rozgraniczających dróg z wyłączeniem jezdni.
5. Ustala się rozbudowę sieci kablowej elektrycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej.
6. Ustala się wzdłuż przebiegu linii elektroenergetycznej o napięciu 110kV strefę ograniczonego użytkowania o szerokości 50 m (po 25 m od osi słupów).
7. Ustala się wzdłuż przebiegu linii elektroenergetycznej o napięciu 20kV strefę ograniczonego użytkowania o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi słupów).

§ 18**Obsługa obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną.**

1. Dopuszcza się rozbudowę kablowych przewodów telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg z wyłączeniem jezdni, zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci oraz technicznymi warunkami przyłączenia operatorów.

1. Dopuszcza się lokalizację masztów telekomunikacyjnych poza obszarami chronionymi, o których mowa w § 21 i § 23, z wykorzystaniem naturalnych warunków terenowych.

§ 19

Obsługa obszaru objętego planem w zakresie melioracji.

1. Na terenie objętym opracowaniem planu ustala się obowiązek zapewnienia funkcjonowania istniejącej sieci drenarskiej z możliwością jej przebudowy.
2. Dopuszcza się zmianę przebiegu cieków wodnych przebiegających przez tereny poszczególnych funkcji.
3. Wzdłuż cieków wodnych ustala się obowiązek:
 - 1) zachowania naturalnych, nie zagospodarowanych pasów zieleni;
 - 2) zachowania stref, o minimalnej odległości 3 m od granicy cieków, wolnych od zainwestowania, w tym lokalizacji ogrodzeń, w celu zapewnienia możliwości prac konserwacyjnych;
 - 3) zachowania stref, o minimalnej odległości 10 m od krawędzi skarp cieków, wolnej od zabudowy.
4. Na obszarach o których mowa w ust. 2 dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń hydrotechnicznych i melioracyjnych.

§ 20

Obsługa obszaru objętego planem w zakresie miejsc parkingowych.

W przypadku, gdy przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla następujących nowoprojektowanych funkcji:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1 miejsca postojowe, na jeden budynek mieszkalny;
- 2) zabudowa zagrodowa – 2 miejsca postojowe, w tym garaż na jeden budynek mieszkalny;
- 3) obiekty handlowe i gastronomiczne - 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
- 4) hotele, pensjonaty, agroturystyka - 1 miejsce postojowe na każde 4 łóżka;
- 5) obiekty sportowe i rekreacyjne – 1 miejsce postojowe na każdych 10 użytkowników jednocześnie.

§ 21

Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej.

1. Na obszarze objętym planem zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne, oznaczone na rysunku planu nr 14.
2. W granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy OW wokół stanowiska archeologicznego ustala się obowiązek:
 - 1) poprzeczenia wszelkich prac ziemnych badaniami archeologicznymi;
 - 2) zabezpieczenia nadzoru archeologicznego przy prowadzonych robotach ziemnych.

§ 22

Zasady zagospodarowania zieleni ukształtowanej i szpalerów zieleni wysokiej.

1. W zakresie zagospodarowania zieleni ustala się:
 - 1) lokalizację szpalerów zieleni wysokiej na terenach o symbolach KD(D)1, KD(D)2, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) zachowanie naturalnej formy roślinności wzdłuż cieków i zbiorników wodnych oraz istniejących zadrzewień wzdłuż ciągów komunikacyjnych.
2. Na terenach o których mowa w ust 1 ustala się:
 - 1) projektowanie i prowadzenie prac melioracyjnych w sposób nie niszczący naturalnych zadrzewień;
 - 2) sadzenie nowej zieleni i uzupełnianie ubytków trwałymi i długowiecznymi gatunkami, poza pasem wolnym od zadrzewień, o którym mowa w § 19 ust. 2.

§ 23

Zasady zagospodarowania i ochrony terenów Otuliny Rudawskiego Parku Krajobrazowego.

1. Południowa część obszaru objętego planem, znajduje się w granicy Otuliny Rudawskiego Parku Krajobrazowego.
2. Na terenie otuliny parku, obowiązują zasady zagospodarowania określone w planie ochrony Rudawskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny, w szczególności:
 - 1) ochrony przyrody nieożywionej i gleb;
 - 2) ochrony zasobów wodnych;
 - 3) ochrony ekosystemów łąkowych;
 - 4) ochrony ekosystemów leśnych;
 - 5) ochrony fauny;
 - 6) ochrony walorów krajobrazowych i dóbr kultury;
 - 7) rozbudowy urządzeń dla ochrony powietrza, wód oraz prowadzenia gospodarki odpadami;
 - 8) udostępnienia parku dla turystów;
 - 9) zagospodarowania przestrzennego oraz kształtowania zabudowy.
3. Na terenie otuliny parku zakazuje się realizacji inwestycji naruszających zasady ochrony określonych w planie ochrony Rudawskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny.

§ 24

Zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego.

Na terenie objętym planem ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 3;
- 2) ograniczenie norm uciążliwości prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złownnych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego do granic własności terenu na jakim jest lokalizowana;
- 3) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów;
- 4) wykonanie powierzchni terenu komunikacji i parkingów w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do podłoża i wód gruntowych.

Rozdział 2 Przepisy szczegółowe

§ 25

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN1** ustala się funkcję podstawową – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** – która obejmuje istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą.
2. Dla terenów MN1 dopuszcza się zagospodarowanie uzupełniające:
 - 1) usługi handlu i gastronomii, nie przekraczające 30% jego powierzchni użytkowej budynku;
 - 2) garaże z maksymalnie dwoma stanowiskami dla samochodów osobowych;
 - 3) obiekty małej architektury;
 - 4) urządzenia towarzyszące.
3. Zabrania się lokalizowania:
 - 1) nowych wolnostojących budynków gospodarczych i wolnostojących garaży;
 - 2) uciążliwych funkcji usługowych;
 - 3) funkcji przemysłowych, składowych i rzemieślniczych.
4. Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) dla poszczególnych działek wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3;
 - 2) ustala się w obrębie działki budowlanej lokalizację jednego samodzielnego obiektu mieszkalnego o powierzchni zabudowy liczącej od 100 do 140 m², o szerokości frontu od 10 do 14m, oraz lokalizację garaży dobudowanych lub wbudowanych;
 - 3) ustala się dla zabudowy mieszkaniowej dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połąci i spadkach 45°- 48°, pokryte dachówką ceramiczną lub łupkiem, lub materiałem zbliżonym do dachówki lub łupka;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 12 m;
 - 5) dopuszcza się wyłącznie ażurowe formy grodzenia działek, w tym żywopłoty, maksymalna wysokość ogrodzeń 1,5 m w tym maksymalna wysokość pełnej podbudowy 0,5m, nie dopuszcza się ogrodzeń betonowych;
 - 6) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej - 20 % powierzchni działki;
 - 7) ustala się ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 20,
 - 8) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi KD(D)4.

§ 26

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 MN2, 2 MN2** ustala się funkcję podstawową – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** – która obejmuje istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą.
2. Dla terenów 1 MN2, 2 MN2 dopuszcza się zagospodarowanie uzupełniające:
 - 1) usługi handlu i gastronomii, nie przekraczające 30% jego powierzchni użytkowej budynku;
 - 2) garaże z maksymalnie dwoma stanowiskami dla samochodów osobowych;
 - 3) obiekty małej architektury;
 - 4) urządzenia towarzyszące.
3. Zabrania się lokalizowania:
 - 1) wolnostojących budynków gospodarczych i wolnostojących garaży;
 - 2) uciążliwych funkcji usługowych;
 - 3) funkcji przemysłowych, składowych i rzemieślniczych.
4. Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) dla poszczególnych działek wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4;
 - 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki - 40 m;
 - 3) ustala się w obrębie działki budowlanej lokalizację jednego samodzielnego obiektu mieszkalnego o powierzchni zabudowy liczącej od 100 do 140 m², o szerokości frontu od 10 do 14m, oraz lokalizację garaży dobudowanych lub wbudowanych;
 - 4) ustala się dla zabudowy mieszkaniowej dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połąci i spadkach 45°- 48°, pokryte dachówką ceramiczną lub łupkiem, lub materiałem zbliżonym do dachówki lub łupka;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 10 m;
 - 6) dopuszcza się wyłącznie ażurowe formy grodzenia działek, w tym żywopłoty, maksymalna wysokość ogrodzeń 1,5 m w tym maksymalna wysokość pełnej podbudowy 0,5m, dopuszcza się pełne ogrodzenia betonowe o maksymalnej wysokości 3,0 m od terenu o symbolu US2;
 - 7) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej - 40 % powierzchni działki;
 - 8) ustala się ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 20,
 - 9) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi KD(D)2.

§ 27

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UM** ustala się funkcję podstawową – **tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej** – która obejmuje zabudowę usługowo-mieszkaniową z usługami publicznymi lub komercyjnymi.
2. Dla terenów UM dopuszcza się zagospodarowanie uzupełniające:
 - 1) obiekty małej architektury;
 - 2) zieleń urządzoną;
 - 3) urządzenia towarzyszące.
3. Zabrania się lokalizowania:
 - 1) nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
 - 2) uciążliwych funkcji usługowych;
 - 3) funkcji przemysłowych.
4. Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) dla poszczególnych działek ustala się wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4;
 - 2) ustala się w obrębie działki budowlanej lokalizację jednego samodzielnego obiektu usługowo-mieszkaniowego oraz lokalizację garaży dobudowanych lub wbudowanych w bryłę budynku usługowo-mieszkaniowego;
 - 3) w przypadku przebudowy i rozbudowy zabudowy istniejącej dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej wysokości zabudowy, formy, pokrycia i kąta nachylenia połąci dachowych, lub w przypadku zmiany konstrukcji dachu ustala się zastosowanie dachów wielospadowych o symetrycznym układzie połąci i spadkach 45°- 48°, pokrytych dachówką ceramiczną lub łupkiem, lub materiałem zbliżonym do dachówki lub łupka;
 - 4) ustala się dla nowej zabudowy usługowo-mieszkaniowej dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połąci i spadkach 45°- 48°, pokryte dachówką ceramiczną lub łupkiem, lub materiałem zbliżonym do dachówki lub łupka;
 - 5) dopuszcza się wyłącznie ażurowe formy grodzenia działek, w tym żywopłoty, maksymalna wysokość ogrodzeń 1,5 m w tym maksymalna wysokość pełnej podbudowy 0,5m, nie dopuszcza się ogrodzeń betonowych;
 - 6) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej - 10 % powierzchni działki;
 - 7) ustala się ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 20;
 - 8) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi KDP5.

§ 28

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 UP/US/U** i **2 UP/US/U** ustala się funkcję podstawową– **tereny usług publicznych z uzupełnieniem usług rekreacyjno-sportowych i komercyjnych**.
2. Dla terenów **1 UP/US/U** i **2 UP/US/U** dopuszcza się zagospodarowanie uzupełniające:
 - 1) zieleni urządzonej;
 - 2) obiekty małej architektury;
 - 3) drogi wewnętrzne;
 - 4) urządzenia towarzyszące.
3. Zabrania się lokalizowania:
 - 1) funkcji mieszkaniowej;
 - 2) uciążliwych funkcji usługowych;
 - 3) funkcji produkcyjnych, przemysłowych i składowych;
 - 4) wolnostojących budynków gospodarczych i garaży.
4. Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy do 1,0;
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię zabudowy usług publicznych na poszczególnych terenach – 50%;
 - 3) ustala się lokalizację usług ogólnodostępnych od strony drogi pieszo-jezdnej KDP1, realizowanych wzdłuż jej przebiegu w formie zwartej zabudowy;
 - 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m;
 - 5) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni poszczególnych terenów;
 - 6) dopuszcza się brak zapewnienia miejsc parkingowych na terenie;
 - 7) nie dopuszcza się grodzienia działek od terenów dróg publicznych, w innych przypadkach dopuszcza się wyłącznie ażurowe formy grodzienia działek, w tym żywopłoty, maksymalna wysokość ogrodzeń 1,5 m w tym maksymalna wysokość pełnej podbudowy 0,5 m, nie dopuszcza się ogrodzeń betonowych.

§ 29

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 U1** i **2 U1** ustala się funkcję podstawową– **tereny usług komercyjnych** - turystyki, handlu i gastronomii.
2. Dla terenów **U1** dopuszcza się zagospodarowanie uzupełniające:
 - 1) usługi publiczne;
 - 2) zieleni urządzonej;
 - 3) obiekty małej architektury;
 - 4) urządzenia rekreacyjno – sportowe;
 - 5) urządzenia towarzyszące.
3. Zabrania się lokalizowania:
 - 1) funkcji mieszkaniowej;
 - 2) uciążliwych funkcji usługowych;
 - 3) funkcji produkcyjnych, przemysłowych i składowych;
 - 4) wolnostojących budynków gospodarczych i garaży.
4. Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy do 1,0;
 - 2) ustala się lokalizację usług od strony drogi pieszo-jezdnej KDP1, realizowanych wzdłuż jej przebiegu w formie zwartej zabudowy;
 - 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m;
 - 4) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni poszczególnych terenów;
 - 5) dopuszcza się brak zapewnienia miejsc parkingowych na terenie;
 - 6) nie dopuszcza się grodzienia działek od terenów dróg publicznych, w innych przypadkach dopuszcza się wyłącznie ażurowe formy grodzienia działek, w tym żywopłoty, maksymalna wysokość ogrodzeń 1,5 m w tym maksymalna wysokość pełnej podbudowy 0,5 m, nie dopuszcza się ogrodzeń betonowych.

§ 30

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U2** ustala się funkcję podstawową– **tereny usług komercyjnych**.
2. Dla terenów **U2** dopuszcza się zagospodarowanie uzupełniające:
 - 1) usługi publiczne;
 - 2) zieleni urządzonej;
 - 3) obiekty małej architektury;
 - 4) urządzenia rekreacyjno – sportowe;
 - 5) urządzenia towarzyszące.
3. Zabrania się lokalizowania:
 - 1) funkcji mieszkaniowej;
 - 2) uciążliwych funkcji usługowych;
 - 3) funkcji produkcyjnych, przemysłowych i składowych.
4. Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3;
 - 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m;
 - 3) ustala się dla nowej zabudowy dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połąci i spadkach 45°- 48°, pokryte dachówką ceramiczną lub łupkiem, lub materiałem zbliżonym do dachówki lub łupka;
 - 4) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni poszczególnych działek;
 - 5) dopuszcza się brak zapewnienia miejsc parkingowych na terenie;
 - 6) nie dopuszcza się grodzienia działek od terenów dróg publicznych, w innych przypadkach dopuszcza się wyłącznie ażurowe formy grodzienia działek, w tym żywopłoty, maksymalna wysokość ogrodzeń 1,5 m w tym maksymalna wysokość pełnej podbudowy 0,5 m, nie dopuszcza się ogrodzeń betonowych;
 - 7) ustala się ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 20.

§ 31

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US/U/WS** ustala się przeznaczenie podstawowe – **tereny wielofunkcyjnego ośrodka usługowo-rekreacyjnego** z usługami sportowo-rekreacyjnymi, wodami śródlądowymi i usługami komercyjnymi.
2. Dla terenu **US/U/WS** dopuszcza się zagospodarowanie uzupełniające:
 - 1) zieleni urządzonej;
 - 2) obiekty małej architektury;
 - 3) urządzenia towarzyszące.
3. Zabrania się lokalizowania:
 - 1) funkcji mieszkaniowych;

- 2) funkcji przemysłowych, składowych i rzemieślniczych.
4. Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy ustala się na 0,1;
 - 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 6 m;
 - 3) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej - 50 % powierzchni działki;
 - 4) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg o symbolach KD(D)1, KDP1 oraz KPDS.

§ 32

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 UT/ZP1, 2 UT/ZP1 i 3 UT/ZP1** ustala się przeznaczenie podstawowe – **tereny usług turystycznych z zielenią urządzoną.**
2. Dla terenów 1 UT/ZP1, 2 UT/ZP1 i 3 UT/ZP1 dopuszcza się:
 - 1) usługi handlu i gastronomii, wbudowane w parterze budynku funkcji podstawowej, nie przekraczające 30% jego powierzchni użytkowej;
 - 2) lokale mieszkalne dla właścicieli lub zarządców terenu, wbudowane w budynku funkcji podstawowej, nie przekraczające 30% jego powierzchni użytkowej;
 - 3) garaże wbudowane lub dobudowane;
 - 4) urządzenia sportowo-rekreacyjne;
 - 5) obiekty małej architektury;
 - 6) urządzenia towarzyszące.
3. Zabrania się lokalizowania:
 - 1) uciążliwych funkcji usługowych;
 - 2) funkcji przemysłowych, składowych i rzemieślniczych;
 - 3) wolnostojących budynków gospodarczych i garaży.
4. Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna szerokość frontu działek 35 m;
 - 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4;
 - 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m;
 - 4) ustala się dla nowej zabudowy dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połąci i spadkach 45°- 48°, pokryte dachówką ceramiczną lub łupkiem, lub materiałem zbliżonym do dachówki lub łupka;
 - 5) dopuszcza się wyłącznie ażurowe formy grodzienia działek, w tym żywopłoty - maksymalna wysokość ogrodzeń 1,5 m, w tym maksymalna wysokość pełnej podbudowy 0,5 m;
 - 6) nie dopuszcza się ogrodzeń betonowych;
 - 7) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej - 50 % powierzchni działki;
 - 8) ustala się ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 20;
 - 9) ustala się zakaz obsługi komunikacyjnej z drogi o symbolu 2KD(G)1.

§ 33

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UT/ZP2** ustala się przeznaczenie podstawowe – **tereny usług turystycznych z zielenią urządzoną.**
2. Dla terenu UT/ZP2 dopuszcza się:
 - 1) urządzenia sportowo-rekreacyjne;
 - 2) obiekty małej architektury;
 - 3) urządzenia towarzyszące.
3. Zabrania się lokalizowania:
 - 1) zabudowy z wyłączeniem wymienionych w ust.2 pkt 2 i 3;
 - 2) uciążliwych funkcji usługowych;
 - 3) funkcji przemysłowych, składowych i rzemieślniczych.
4. Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się wyłącznie ażurowe formy grodzienia działek, w tym żywopłoty - maksymalna wysokość ogrodzeń 1,5 m, w tym maksymalna wysokość pełnej podbudowy 0,5 m;
 - 2) nie dopuszcza się ogrodzeń betonowych;
 - 3) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej - 80 % powierzchni działki;
 - 4) ustala się ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 20;
 - 5) ustala się zakaz obsługi komunikacyjnej z drogi o symbolu 2KD(G)1.

§ 34

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 UT1, 2 UT1** ustala się przeznaczenie podstawowe – **tereny usług turystycznych** - hotele, motele lub kempingi i pola namiotowe.
2. Dla terenów 1 UT1, 2 UT1 dopuszcza się:
 - 1) usługi handlu i gastronomii, wbudowane w budynku funkcji podstawowej;
 - 2) lokale mieszkalne dla właścicieli lub zarządców terenów, wbudowane w budynku funkcji podstawowej;
 - 3) garaże wbudowane lub dobudowane;
 - 4) zieleni urządzoną;
 - 5) urządzenia sportowo-rekreacyjne;
 - 6) obiekty małej architektury;
 - 7) urządzenia towarzyszące.
3. Zabrania się lokalizowania:
 - 1) uciążliwych funkcji usługowych;
 - 2) funkcji przemysłowych, składowych i rzemieślniczych;
 - 3) wolnostojących budynków gospodarczych i garaży, z wyjątkiem obsługujących pola namiotowe i kempingi.
4. Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna szerokość frontu działek 50 m;
 - 2) dla poszczególnych działek ustala się wskaźnik intensywności zabudowy do 1,0;
 - 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m;
 - 4) dopuszcza się wyburzenie istniejącej zabudowy;
 - 5) dopuszcza się wyłącznie ażurowe formy grodzienia działek, w tym żywopłoty - maksymalna wysokość ogrodzeń 1,5 m, w tym maksymalna wysokość pełnej podbudowy 0,5 m;
 - 6) nie dopuszcza się ogrodzeń betonowych;
 - 7) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej - 20 % powierzchni działki;
 - 8) ustala się ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 20;
 - 9) ustala się lokalizację stref parkowania w sąsiedztwie drogi KD(D)1.

§ 35

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3 UT1** ustala się przeznaczenie podstawowe – **tereny usług turystycznych** - hotele, motele.

2. Dla terenu 3 UT1 dopuszcza się:
 - 1) usługi handlu i gastronomii, wbudowane w budynku funkcji podstawowej;
 - 2) lokale mieszkalne dla właścicieli lub zarządców terenów, wbudowane w budynku funkcji podstawowej;
 - 3) garaże wbudowane lub dobudowane;
 - 4) zieleń urządzoną;
 - 5) urządzenia sportowo-rekreacyjne;
 - 6) obiekty małej architektury;
 - 7) urządzenia towarzyszące.
3. Zabrania się lokalizowania:
 - 1) uciążliwych funkcji usługowych;
 - 2) funkcji przemysłowych, składowych i rzemieślniczych;
 - 3) wolnostojących budynków gospodarczych i garaży.
4. Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna szerokość frontu działek 20 m;
 - 2) dla poszczególnych działek ustala się wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4;
 - 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m;
 - 4) dopuszcza się wyłącznie ażurowe formy grodzienia działek, w tym żywopłoty - maksymalna wysokość ogrodzeń 1,5 m, w tym maksymalna wysokość pełnej podbudowy 0,5 m;
 - 5) nie dopuszcza się ogrodzeń betonowych;
 - 6) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej - 20 % powierzchni działki;
 - 7) ustala się ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 20.

§ 36

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 UT2** i **2 UT2** ustala się przeznaczenie podstawowe - **tereny usług turystycznych** - hotele, motele lub kempingi i pola namiotowe.
2. Dla terenów 1 UT2 i 2 UT2 dopuszcza się:
 - 1) usługi handlu i gastronomii, wbudowane w budynku funkcji podstawowej;
 - 2) lokale mieszkalne dla właścicieli lub zarządców terenów, wbudowane w budynku funkcji podstawowej;
 - 3) garaże wbudowane lub dobudowane;
 - 4) zieleń urządzoną;
 - 5) urządzenia sportowo-rekreacyjne;
 - 6) obiekty małej architektury;
 - 7) urządzenia towarzyszące.
3. Zabrania się lokalizowania:
 - 1) uciążliwych funkcji usługowych;
 - 2) funkcji przemysłowych, składowych i rzemieślniczych;
 - 3) wolnostojących budynków gospodarczych i garaży.
4. Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna szerokość frontu działek 60 m;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, ustala się na 0,1;
 - 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m;
 - 4) ustala się dla nowej zabudowy dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połąci i spadkach 45°- 48°, pokryte dachówką ceramiczną lub łupkiem, lub materiałem zbliżonym do dachówki lub łupka;
 - 5) dopuszcza się wyłącznie ażurowe formy grodzienia działek, w tym żywopłoty - maksymalna wysokość ogrodzeń 1,5 m, w tym maksymalna wysokość pełnej podbudowy 0,5 m, nie dopuszcza się ogrodzeń betonowych;
 - 6) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej - 20 % powierzchni działki;
 - 7) ustala się ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 20.

§ 37

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UT3** ustala się przeznaczenie podstawowe - **tereny usług turystycznych** - hotele, motele, zabudowa letniskowa lub kempingi i pola namiotowe.
2. Dla terenu UT3 dopuszcza się:
 - 1) usługi handlu i gastronomii, wbudowane w budynku funkcji podstawowej;
 - 2) lokale mieszkalne dla właścicieli lub zarządców terenów, wbudowane w budynku funkcji podstawowej;
 - 3) garaże wbudowane lub dobudowane;
 - 4) zieleń urządzoną;
 - 5) urządzenia sportowo-rekreacyjne;
 - 6) obiekty małej architektury;
 - 7) urządzenia towarzyszące.
3. Zabrania się lokalizowania:
 - 1) uciążliwych funkcji usługowych;
 - 2) funkcji przemysłowych, składowych i rzemieślniczych;
 - 3) wolnostojących budynków gospodarczych i garaży.
4. Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, ustala się na 0,1;
 - 2) ustala się dla zabudowy hotelowej i motelowej dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połąci i spadkach 45°- 48°, pokryte dachówką ceramiczną lub łupkiem, lub materiałem zbliżonym do dachówki lub łupka;
 - 3) ustala się w obrębie działki lokalizację budynków letniskowych o jednakowej formie architektonicznej i łącznej powierzchni zabudowy do 300 m²;
 - 4) wysokość zabudowy hotelowej i motelowej nie może przekroczyć 12 m;
 - 5) wysokość zabudowy letniskowej nie może przekroczyć 6 m;
 - 6) ustala się dla zabudowy letniskowej dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połąci i spadkach 30°- 45°;
 - 7) dopuszcza się wyłącznie ażurowe formy grodzienia działek, w tym żywopłoty - maksymalna wysokość ogrodzeń 1,5 m, w tym maksymalna wysokość pełnej podbudowy 0,5 m, nie dopuszcza się ogrodzeń betonowych;
 - 8) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej - 20 % powierzchni działki;
 - 9) ustala się ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 20.

§ 38

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 US1** i **2 US1** ustala się przeznaczenie podstawowe - **tereny usług sportu i rekreacji** z terenowymi obiektami sportowo-rekreacyjnymi.
2. Dla terenów US1 dopuszcza się zagospodarowanie uzupełniające:
 - 1) obiekty zaplecza socjalno-biurowego;
 - 2) baseny z urządzeniami uzupełniającymi;
 - 3) zieleń urządzoną;
 - 4) obiekty małej architektury;

- 5) urządzenia towarzyszące.
3. Zabrania się lokalizowania funkcji mieszkaniowych, przemysłowych, składowych i rzemieślniczych.
4. Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy socjalno-biurowej dla poszczególnych terenów – 100m²;
 - 2) wysokość zabudowy socjalno-biurowej nie może przekroczyć 6 m;
 - 3) dopuszcza się przekrycia obiektów sportowych w formie nietypowych form dachowych, w tym namiotowych;
 - 4) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej - 20 % powierzchni działki;
 - 5) ustala się ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 20.

§ 39

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US2** ustala się przeznaczenie podstawowe – **tereny usług sportu i rekreacji** – kompleks stadionu.
2. Dla terenu US2 dopuszcza się zagospodarowanie uzupełniające:
 - 1) obiekty zaplecza socjalno-biurowego;
 - 2) zieleń urządzonej;
 - 3) obiekty małej architektury;
 - 4) urządzenia towarzyszące.
3. Zabrania się lokalizowania funkcji mieszkaniowych, przemysłowych, składowych i rzemieślniczych.
4. Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy ustala się na 0,1;
 - 2) wysokość zabudowy socjalno-biurowej nie może przekroczyć 8 m;
 - 3) dopuszcza się przekrycia obiektów sportowych w formie nietypowych form dachowych, w tym namiotowych;
 - 4) dopuszcza się grodzenie działek o maksymalnej wysokości ogrodzeń 3,0 m;
 - 5) ustala się ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 20.

§ 40

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami kolejno od **1 R** do **8 R** ustala się funkcję podstawową – **tereny rolnicze** - które obejmują pola uprawne, łąki i pastwiska - objęte zakazem zabudowy.
2. Dla terenów kolejno od 1 R do 8 R dopuszcza się zagospodarowanie uzupełniające:
 - 1) prowadzenie dróg gospodarczych;
 - 2) prowadzenie tras sportowo-rekreacyjnych, w tym wydzielone ścieżki rowerowe i piesze, wyłącznie w granicach dróg gospodarczych;
 - 3) prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego terenu.
3. Zabrania się:
 - 1) lokalizacji zabudowy;
 - 2) zalesiania terenu;
 - 3) lokalizacji zbiorników wodnych.

§ 41

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM** ustala się funkcję podstawową – **tereny zabudowy zagrodowej** w gospodarstwach rolnych, które obejmują tereny rolne z zabudową mieszkaniową, obiektami i urządzeniami gospodarczo-inwentarskimi z możliwością częściowego lub całkowitego wykorzystania agroturystycznego.
2. Dla terenu RM dopuszcza się zagospodarowanie uzupełniające:
 - 1) pola uprawne i łąki;
 - 2) usługi turystyki;
 - 3) terenowe urządzenia rekreacyjne;
 - 4) obiekty małej architektury;
 - 5) urządzenia towarzyszące.
3. Zabrania się lokalizowania funkcji: przemysłowych, składowych, rzemiosła uciążliwego.
4. Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna wielkość nowych działek przeznaczonych pod zabudowę – 0,70 ha;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki - 65m;
 - 3) dla poszczególnych działek ustala się wskaźnik intensywności zabudowy do 0,15;
 - 4) ustala się w obrębie działki lokalizację jednego samodzielnego budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy od 120 do 240 m²;
 - 5) ustala się w obrębie działki lokalizację jednego budynku gospodarczo-inwentarskiego o powierzchni zabudowy od 60 do 200 m²;
 - 6) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m;
 - 7) ustala się dla nowej zabudowy mieszkaniowej dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połaci i spadkach 40°-48°, pokryte dachówką ceramiczną lub łupkiem, lub materiałem zbliżonym do dachówki lub łupka;
 - 8) ustala się dla nowej zabudowy gospodarczo-inwentarskiej dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połaci i spadkach 40°-48°, pokryte dachówką ceramiczną lub łupkiem, lub materiałem zbliżonym do dachówki lub łupka;
 - 9) dopuszcza się wyłącznie ażurowe formy grodzenia działek, w tym żywopłoty, maksymalna wysokość ogrodzeń 1,5 m w tym maksymalna wysokość pełnej podbudowy 0,5m, nie dopuszcza się ogrodzeń betonowych;
 - 10) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej wraz z terenowymi urządzeniami rekreacyjnymi - 50 % powierzchni działki;
 - 11) ustala się ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 20.

§ 42

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R/WS** ustala się funkcję podstawową – **tereny rolnicze z wodami śródlądowymi** - które obejmują pola uprawne, łąki i pastwiska, zbiorniki i ciekł wodne.
2. Dla terenu R/WS dopuszcza się zagospodarowanie uzupełniające:
 - 1) prowadzenie dróg gospodarczych;
 - 2) prowadzenie tras sportowo-rekreacyjnych, w tym wydzielone ścieżki rowerowe i piesze, wyłącznie w granicach dróg gospodarczych;
 - 3) prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego terenu.
3. Zabrania się zalesiania terenu;

§ 43

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 WS** i **2 WS** ustala się funkcję podstawową – **tereny wód śródlądowych** – które obejmują zbiorniki wodne.
2. Dla terenów WS dopuszcza się zagospodarowanie uzupełniające:
 - 1) lokalizację obiektów i urządzeń hydrotechnicznych i melioracyjnych pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
 - 2) sieci uzbrojenia technicznego terenu.

3. Zabrania się lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem wymienionych w ust. 2.
4. Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się wprowadzenie, wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, wielogatunkowej zieleni niskiej;
 - 2) ustala się obowiązek zachowania strefy wolnej od zieleni wysokiej i zainwestowania, w tym ogrodzeń, o minimalnej odległości od granicy zbiornika wodnego - 4m, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 3;
 - 3) dopuszcza się zmniejszenie odległości ogrodzeń od istniejących zbiorników wodnych w szczególnych przypadkach terenowych i własnościowych.

§ 44

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP/KS** ustala się przeznaczenie podstawowe – **tereny zieleni urządzonej**.
2. Dla terenu ZP/KS dopuszcza się zagospodarowanie uzupełniające:
 - 1) miejsca parkingowe;
 - 2) obiekty małej architektury;
 - 3) urządzenia towarzyszące.
3. Zabrania się lokalizowania nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem wymienionych w ust. 2.
4. Zasady oraz standardy zagospodarowania terenu:
 - 1) miejsca parkingowe zrealizować jako poszerzenie przyległej drogi KD(D)1;
 - 2) ustala się zakaz grodzenia terenu;
 - 3) dopuszcza się likwidację istniejących odcinków sieci uzbrojenia nadziemnego.

§ 45

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 ZI** i **2 ZI** ustala się przeznaczenie podstawowe – **tereny zieleni izolacyjnej** objęte zakazem zabudowy.
2. Dla terenów ZI dopuszcza się:
 - 1) lokalizację obiektów małej architektury;
 - 2) prowadzenie naziemnej i podziemnej sieci infrastruktury technicznej.
3. Zabrania się:
 - 1) prowadzenia upraw rolnych i ogrodowych;
 - 2) zabudowy terenu z wyjątkiem obiektów wymienionych w ust. 2.
4. Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się utrzymanie naturalnej formy roślinności;
 - 2) dopuszcza się uzupełnienia zieleni w sposób nie naruszający istniejące wartości środowiska przyrodniczego;
 - 3) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej - 95 % powierzchni działki;
 - 4) ustala się zakaz grodzenia terenu.

§ 46

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 ZL** i **2 ZL** ustala się funkcję podstawową – **tereny lasów i zadrzewień** – objęte zakazem zabudowy.
2. Dopuszcza się możliwość wprowadzenia funkcji rekreacyjno – sportowych, ścieżek zdrowia, ścieżek dydaktycznych, ścieżek rowerowych, szlaków jazdy konnej, tras dla narciarstwa biegowego.
3. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych.

§ 47

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami kolejno od **1 ZN** do **8 ZN** ustala się przeznaczenie podstawowe – **tereny zieleni nieurządzonej** objęte zakazem zabudowy.
2. Dla terenów ZN dopuszcza się prowadzenie naziemnej i podziemnej sieci infrastruktury technicznej.
3. Zabrania się:
 - 1) prowadzenia upraw rolnych i ogrodowych;
 - 2) zabudowy terenu.
4. Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się utrzymanie naturalnej formy roślinności;
 - 2) dopuszcza się uzupełnienia zieleni w sposób nie naruszający istniejące wartości środowiska przyrodniczego;
 - 3) ustala się zakaz grodzenia terenu.

§ 48

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KD(G)1**, **2 KD(G)1** i **3 KD(G)1** ustala się funkcję podstawową – **tereny dróg głównych** - które obejmują drogę wojewódzką, relacji Kowary – Karpacz.
2. Dla terenu KD(G)1 dopuszcza się zagospodarowanie uzupełniające:
 - 1) urządzenia towarzyszące, służące wyłącznie uzbrojeniu technicznemu terenu;
 - 2) elementy ochrony przed szkodliwym wpływem ruchu na terenach zabudowanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - 3) ścieżki rowerowe;
 - 4) obiekty małej architektury.
3. Zabrania się:
 - 1) wprowadzanie wjazdów z dróg nie ujętych w planie oraz nowych zjazdów z posesji;
 - 2) lokalizacji miejsc postojowych.
4. Zasady oraz standardy kształtowania i zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się szerokość w liniach rozgraniczających wg obecnych granic władania;
 - 2) dopuszcza się minimalną szerokość jezdni - 7,0 m;
 - 3) dopuszcza się lokalizację wydzielonych ścieżek rowerowych o szerokości 2,5 m. lub pieszo-rowerowych o szerokości 3,5 m;
 - 4) przy terenach zabudowanych dopuszcza się lokalizację obustronnych chodników o minimalnej szerokości 1,5 m;
 - 5) poza terenem zabudowanym dopuszcza się lokalizację obustronnych szpalerów zieleni wysokiej;
 - 6) dopuszcza się lokalizację elementów ochrony przed hałasem, w formie ekranów akustycznych.

§ 49

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN/KD** i **2ZN/KD** ustala się funkcję podstawową – **tereny zieleni nieurządzonej i komunikacji** - które obejmują tereny zieleni z możliwością poszerzenia drogi wojewódzkiej, relacji Kowary – Karpacz.
2. Dla terenu ZN/KD dopuszcza się zagospodarowanie uzupełniające:
 - 1) urządzenia towarzyszące, służące wyłącznie uzbrojeniu technicznemu terenu;
 - 2) elementy ochrony przed szkodliwym wpływem ruchu na terenach zabudowanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - 3) ścieżki rowerowe;
 - 4) obiekty małej architektury.
3. Zabrania się:

- 1) lokalizacji zieleni wysokiej;
- 2) lokalizacji miejsc postojowych.

§ 50

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD(D)1** ustala się funkcję podstawową- **tereny dróg dojazdowych** – które obejmują drogę o istniejącym przebiegu.
2. Dla terenu KD(D)1 dopuszcza się zagospodarowanie uzupełniające:
 - 1) miejsca postojowe;
 - 2) ścieżki rowerowe;
 - 3) urządzenia towarzyszące służące uzbrojeniu technicznemu terenu;
 - 4) obiekty małej architektury.
3. Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 14 m z lokalnymi poszerzeniami;
 - 2) minimalna szerokość jezdni - 6,0 m;
 - 3) ustala się lokalizację jednostronnych chodników o minimalnej szerokości 2,0 m;
 - 4) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych o minimalnej szerokości 1,5 m lub ciągów pieszo-rowerowych o minimalnej szerokości 2,5 m.

§ 51

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KD(D)2** i **KD(D)4** ustala się funkcję podstawową- **tereny dróg dojazdowych** - które obejmują drogi o istniejących przebiegach.
2. Dla terenów KD(D)2 i KD(D)4 dopuszcza się zagospodarowanie uzupełniające:
 - 1) miejsca postojowe;
 - 2) ścieżki rowerowe;
 - 3) urządzenia towarzyszące służące uzbrojeniu technicznemu terenu;
 - 4) elementy ochrony przed szkodliwym wpływem ruchu na terenach zabudowanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi – szpalery drzew zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) obiekty małej architektury.
3. Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m z lokalnymi poszerzeniami;
 - 2) minimalna szerokość jezdni - 6,0 m;
 - 3) ustala się lokalizację jednostronnych chodników o minimalnej szerokości 2,0 m;
 - 4) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych o minimalnej szerokości 1,5 m lub ciągów pieszo-rowerowych o minimalnej szerokości 2,5 m.

§ 52

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD(D)3** ustala się funkcję podstawową- **tereny dróg dojazdowych**.
2. Dla terenu KD(D)3 dopuszcza się zagospodarowanie uzupełniające:
 - 1) miejsca postojowe;
 - 2) ścieżki rowerowe;
 - 3) urządzenia towarzyszące;
 - 4) obiekty małej architektury.
3. Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m z lokalnymi poszerzeniami;
 - 2) minimalna szerokość jezdni - 6,0 m;
 - 3) ustala się lokalizację jednostronnych chodników o minimalnej szerokości 2,0 m;
 - 4) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych o minimalnej szerokości 1,5 m lub ciągów pieszo-rowerowych o minimalnej szerokości 2,5 m.

§ 53

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDP1** ustala się funkcję podstawową- **tereny dróg pieszo-jezdnich**.
2. Dla terenu KDP1 dopuszcza się zagospodarowanie uzupełniające:
 - 1) urządzenia towarzyszące;
 - 2) zieleni urządzona;
 - 3) obiekty małej architektury.
3. Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 15 m z lokalnymi poszerzeniami;
 - 2) ustala się jednoprzestrzenne zagospodarowanie jezdni oraz ciągów pieszych w formie uliczki ruchu uspokojonego;

§ 54

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDP2** ustala się funkcję podstawową- **tereny dróg pieszo-jezdnich**.
2. Dla terenu KDP2 dopuszcza się zagospodarowanie uzupełniające:
 - 1) urządzenia towarzyszące;
 - 2) zieleni urządzona;
 - 3) obiekty małej architektury;
 - 4) usługowe obiekty kubaturowe o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m².
3. Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się jednoprzestrzenne zagospodarowanie jezdni oraz ciągów pieszych w formie uliczki ruchu uspokojonego;
 - 2) szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu.

§ 55

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDP3** ustala się funkcję podstawową- **tereny dróg pieszo-jezdnich** – pas poszerzenia drogi pieszo-jezdnej leżącej poza obszarem planu.
2. Dla terenu KDP3 dopuszcza się zagospodarowanie uzupełniające:
 - 1) urządzenia towarzyszące;
 - 2) zieleni urządzona;
 - 3) obiekty małej architektury.

§ 56

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 KDP4** i **2 KDP4** ustala się funkcję podstawową- **tereny dróg pieszo-jezdnich**.
2. Dla terenów 1 KDP4 i 2 KDP4 dopuszcza się zagospodarowanie uzupełniające:

- 1) miejsca postojowe;
- 2) ścieżki rowerowe;
- 3) urządzenia towarzyszące;
3. Zasady oraz standardy kształtowania i zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 8 m z lokalnymi poszerzeniami;
 - 2) ustala się jednoprzestrzenne zagospodarowanie jezdni oraz ciągów pieszych w formie uliczki ruchu uspokojonego;

§ 57

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDP5** ustala się funkcję podstawową– **tereny dróg pieszo-jezdných**.
2. Dla terenu KDP5 dopuszcza się zagospodarowanie uzupełniające:
 - 1) urządzenia towarzyszące;
 - 2) zieleń urządzonej;
 - 3) obiekty małej architektury;
3. Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się jednoprzestrzenne zagospodarowanie jezdni oraz ciągów pieszych w formie uliczki ruchu uspokojonego;
 - 2) szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu.

§ 58

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 KDP6** i **2 KDP6** ustala się funkcję podstawową– **tereny dróg pieszo-jezdných**.
2. Dla terenów 1 KDP i 2 KDP6 dopuszcza się zagospodarowanie uzupełniające:
 - 1) miejsca postojowe;
 - 2) ścieżki rowerowe;
 - 3) urządzenia towarzyszące;
3. Zasady oraz standardy kształtowania i zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 8 m z lokalnymi poszerzeniami;
 - 2) dopuszcza się jednoprzestrzenne zagospodarowanie jezdni oraz ciągów pieszych w formie uliczki ruchu uspokojonego;

§ 59

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami kolejno od **1 KDW** do **5 KDW** ustala się funkcję podstawową– **tereny dróg wewnętrznych** - które obejmują drogi niepubliczne o parametrach dróg dojazdowych z możliwością przekwalifikowania na drogi gminne.
2. Dla terenów KDW dopuszcza się zagospodarowanie uzupełniające:
 - 1) miejsca postojowe;
 - 2) ścieżki rowerowe;
 - 3) urządzenia towarzyszące służące uzbrojeniu technicznemu terenu;
 - 4) obiekty małej architektury.
3. Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m;
 - 2) dopuszcza się minimalną szerokość jezdni - 6,0 m;
 - 3) dopuszcza się lokalizację obustronnych chodników o minimalnej szerokości 1,5 m lub jednostronnych chodników o minimalnej szerokości 2,0 m;
 - 4) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych o minimalnej szerokości 1,5 m.

§ 60

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 KR**, **2 KR** i **3 KR** ustala się funkcję podstawową– **tereny dróg rolniczych** - które obejmują drogi niepubliczne służące dojazdowi do terenów rolnych, z możliwością przekwalifikowania na drogi gminne.
2. Dla terenów KR dopuszcza się zagospodarowanie uzupełniające:
 - 1) prowadzenie tras sportowo-rekreacyjnych w tym ścieżki rowerowe;
 - 2) urządzenia towarzyszące;
 - 3) obiekty małej architektury.
3. Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się jednoprzestrzenne zagospodarowanie dróg.

§ 61

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 KP** i **2KP** ustala się funkcję podstawową– **tereny dróg pieszych**.
2. Dla terenów KP dopuszcza się zagospodarowanie uzupełniające:
 - 1) ścieżki rowerowe;
 - 2) urządzenia towarzyszące;
 - 3) obiekty małej architektury.
3. Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się jednoprzestrzenne zagospodarowanie ciągów pieszych i rowerowych;
 - 2) dopuszcza się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m.

§ 62

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 KS/ZP** i **2 KS/ZP** ustala się przeznaczenie podstawowe – **tereny komunikacji samochodowej z zielenią urządzonej** - parkingi.
2. Dla terenów KS/ZP dopuszcza się:
 - 1) urządzenia towarzyszące służące uzbrojeniu technicznemu terenu;
 - 2) obiekty małej architektury.
3. Zabrania się lokalizowania:
 - 1) funkcji usługowych, mieszkaniowych, przemysłowych, składowych i rzemieślniczych;
 - 2) funkcji obsługi komunikacji samochodowej, w tym stacji paliw i obsługi technicznej pojazdów.
4. Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się stosowanie nawierzchni utwardzonej;
 - 2) minimalna wielkość powierzchni zieleni urządzonej - 20 % powierzchni poszczególnych terenów;
 - 3) zakazuje się urządzania stanowisk postojowych pojazdów ciężarowych.

§ 63

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 E** i **2 E** ustala się funkcję podstawową– **tereny urządzeń elektroenergetycznych** – które obejmują stacje transformatorowe.

2. Dla terenów E dopuszcza się prowadzenie dróg niezbędnych do obsługi urządzeń elektroenergetycznych.
3. Zabrania się lokalizacji obiektów budowlanych oprócz obiektów uzbrojenia technicznego.
4. Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się w obrębie działki budowlanej lokalizację jednego obiektu o maksymalnej powierzchni zabudowy 5 m²;
 - 2) dopuszcza się wyłącznie ażurowe formy grodzienia działek;
 - 3) nie dopuszcza się ogrodzeń betonowych.

§ 64

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 G** i **2 G** ustala się funkcję podstawową- **tereny urządzeń zaopatrzenia w gaz.**
2. Teren 2G stanowi stację redukcyjno-pomiarową I^o.
3. Dla terenów 1 G i 2 G dopuszcza się:
 - 1) prowadzenie dróg niezbędnych do obsługi urządzeń zaopatrzenia w gaz;
 - 2) remonty obiektów i urządzeń istniejących, oraz lokalizację nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się wyłącznie ażurowe formy grodzienia działek;
 - 2) nie dopuszcza się ogrodzeń betonowych.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 65

Ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące:

- | | |
|---|------|
| 1) tereny nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej MN | 30%; |
| 2) tereny nowoprojektowanej zabudowy usługowo-mieszkaniowej UM | 30%; |
| 3) tereny nowo projektowanej zabudowy zagrodowej RM | 30%; |
| 4) pozostałe tereny zainwestowane nie będące zadaniami celu publicznego | 30%; |
| 5) tereny objęte zadaniami celu publicznego | 0%. |

§ 66

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kowary.

§ 67

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Kowarach



PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Kowarach

Tadeusz Cwynar

Załącznik nr 2do Uchwały Nr **XLVIII / 230 / 06**Rady Miejskiej w Kowarach z dnia **1 SIERPNIA** 2006 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej
KOWARY KRZACZYNA B

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej
KOWARY KRZACZYNA B

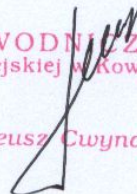
Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.)

Rozstrzyga się sposób rozpatrzenia uwagi złożonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej **KOWARY KRZACZYNA B** w następujący sposób:

Złożoną przez pana Janusza Piepiorę uwagę dotyczącą zmiany ustaleń funkcjonalnych działki nr 663 obręb 1 Kowary przy ulicy Karkonoskiej 14 z usług turystycznych na zabudowę usługowo-mieszkaniową - **uwzględnia się, ustalając zapis** dla ww. działki zabudowę usługowo-mieszkaniową o symbolu UM.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Kowarach

Tadeusz Cwynar



Załącznik nr 3do Uchwały Nr **XLVIII/230/06**Rady Miejskiej w Kowarach z dnia **1 SIERPNIA** 2006 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej
KOWARY KRZACZYNA B

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie,
inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy
oraz zasadach ich finansowania**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.).

1. Realizacja inwestycji.

W związku z uchwaleniem planu miejscowego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary-Krzaczyzna B konieczna jest realizacja poniższych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) realizacja nowych odcinków sieci kanalizacyjnej, deszczowej i wodociągowej, wchodzących w skład Karkonoskiego Systemu,
- 2) przebudowa istniejącej drogi dojazdowej - symbol w planie KD(D)1 - dla obsługi projektowanej zabudowy usługowej,
- 3) przebudowa istniejących odcinków i budowa nowego odcinka drogi dojazdowej - symbol w planie KD(D)2 - dla obsługi projektowanej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i rekreacyjno-sportowej,
- 4) realizacja drogi dojazdowej - symbol w planie KD(D)3 - dla obsługi projektowanej zabudowy usługowej
- 5) przebudowa istniejącej drogi dojazdowej - symbol w planie KD(D)4 - dla obsługi istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- 6) realizacja drogi pieszo-jezdnej - symbol w planie KDP1, KDP2, KDP3 i 1KDP4 - dla obsługi projektowanej zabudowy usługowej i rekreacyjno-sportowej,
- 7) realizacja drogi pieszo-jezdnej - symbol w planie 2KDP6 - dla obsługi istniejącej zabudowy zagrodowej,
- 8) realizacja parkingów z zielenią urządzoną - symbol w planie 1KS/ZP, 2KS/ZP i ZP/KS - dla obsługi komunikacyjnej kompleksu usługowo-sportowo-rekreacyjnego.

2. Zasady finansowania.

Z wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika synteza wydatków i wpływów bezpośrednio związana z realizacją infrastruktury technicznej będącej zadaniami własnymi gminy. Należą do nich po stronie kosztów - inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy, po stronie dochodów - opłaty adiacenckie. Wynikłe koszty infrastruktury technicznej przewyższają w znacznym stopniu możliwe do uzyskania dochody związane z realizacją ustaleń planu miejscowego dla jednostki urbanistycznej Kowary-Krzaczyzna B.

Zaleca się podzielić realizację inwestycji na dwa okresy: do 2013 i po 2013.

Do 2013 roku nastąpi, w przypadku wsparcia ze strony funduszy unijnych, realizacja inwestycji wchodzących w skład Karkonoskiego Systemu oraz inwestycji drogowych. W przypadku braku ww. wsparcia realizacja ww. inwestycji nastąpi po 2013 i finansowana będzie ze środków własnych gminy oraz z ewentualnych innych pozyskanych funduszy pomocowych.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Kowarach

Tadeusz Cwynar

Miejscowy plan zagospodarowania jednostki urbanistycznej Kowary

RYSUNEK PLANU SKALA 1 : 2 000

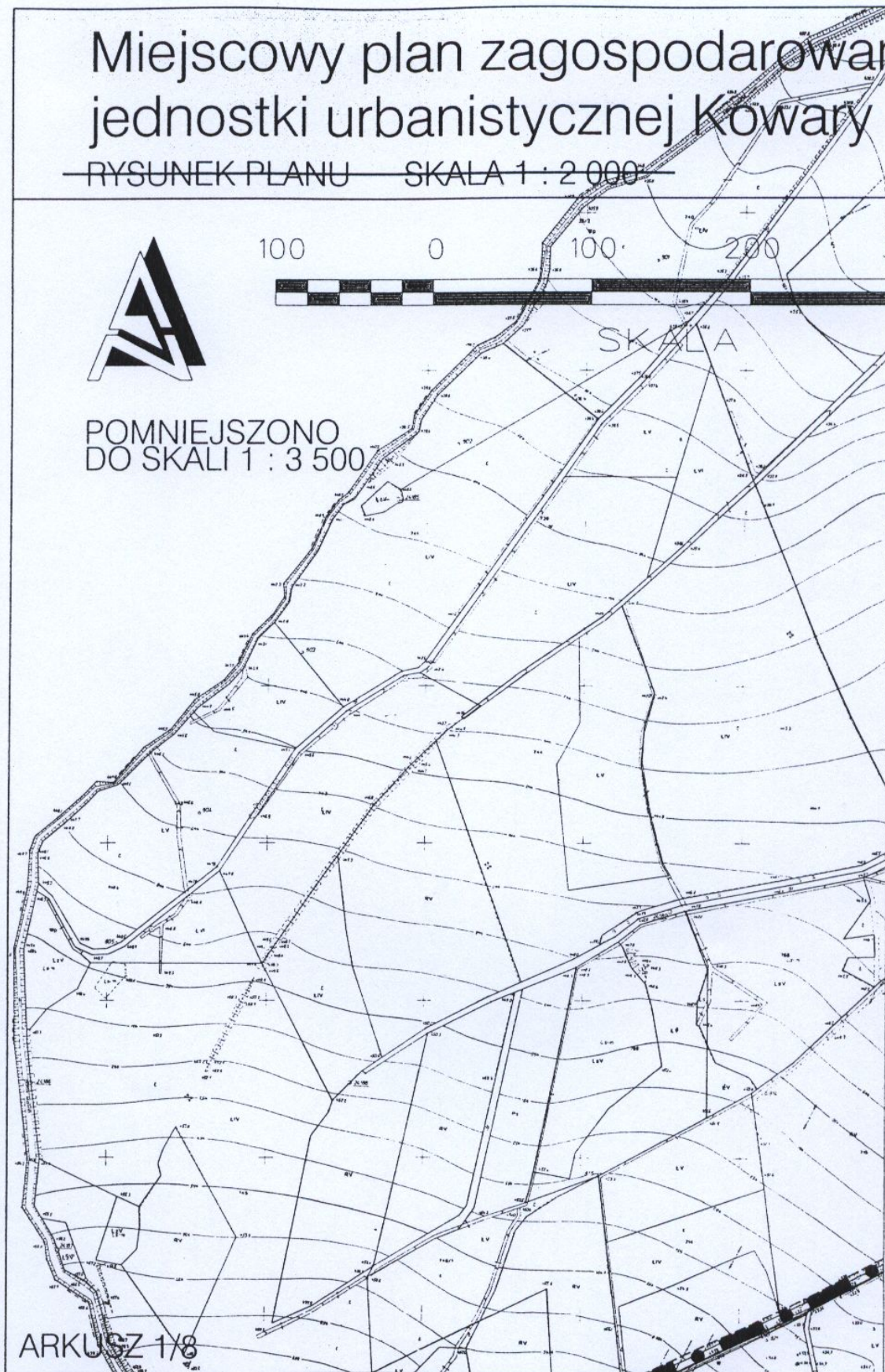


100 0 100 200



SKALA

POMNIEJSZONO
DO SKALI 1 : 3 500



ARKUSZ 1/8

Plan przestrzennego miasta Kowary - Krzaczyzna B

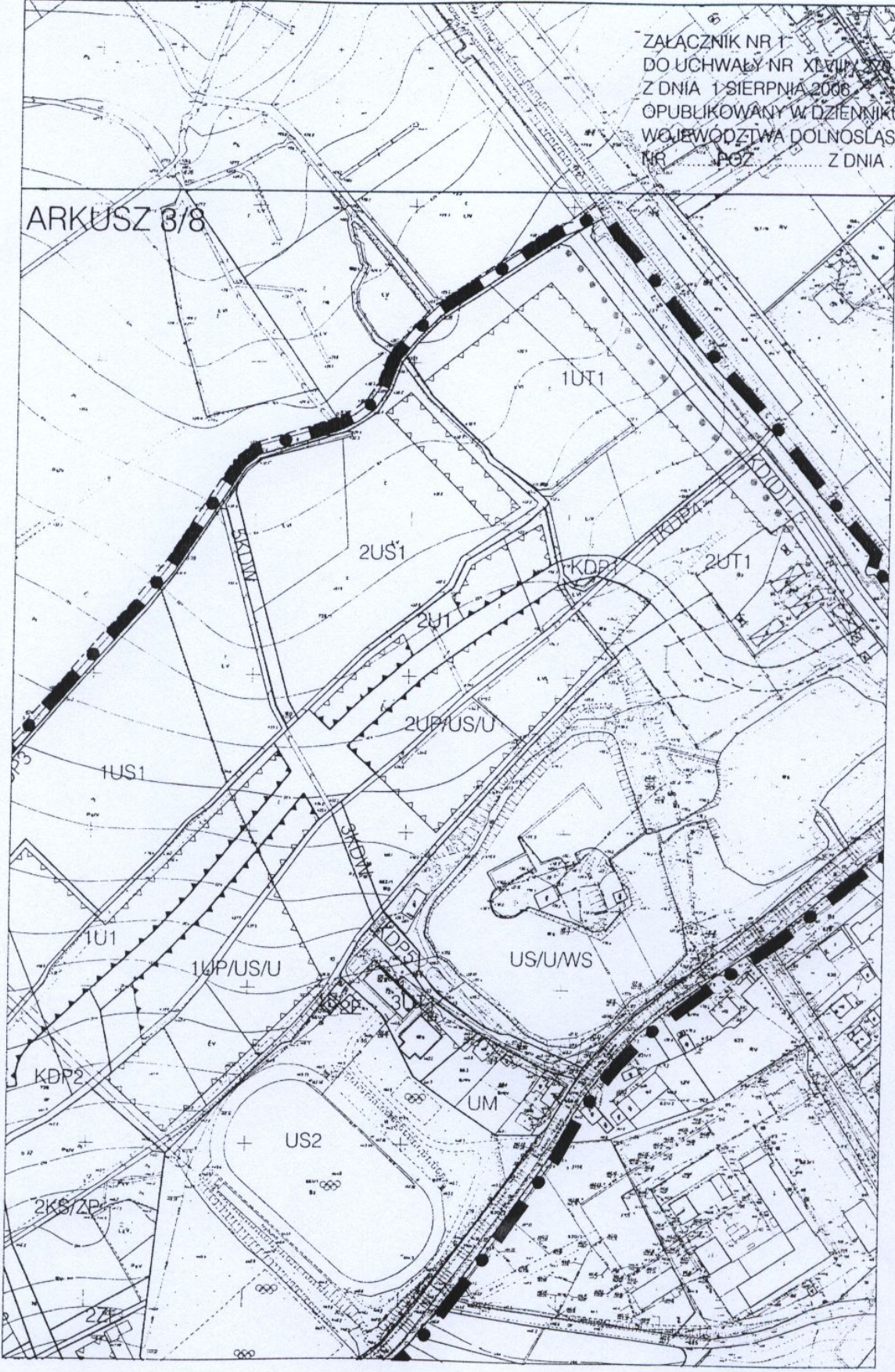
000 400 METRY

ARKUSZ 2/8



ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XLVII/278
Z DNIA 1 SIERPNIA 2006
OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU
WOJEWÓDZTWA DOLNOSŁAS
NR ... PGZ ... Z DNIA ...

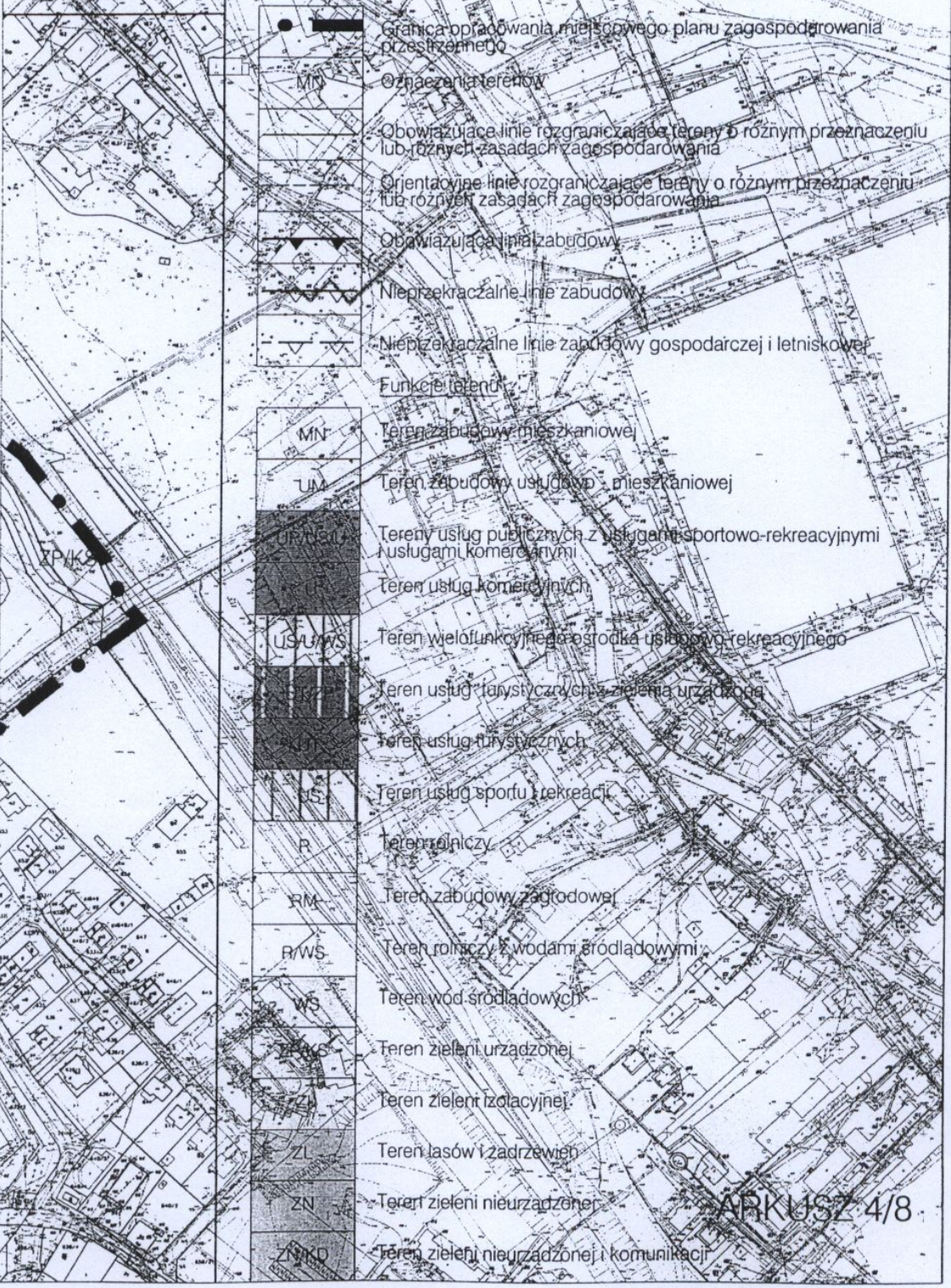
ARKUSZ 3/8



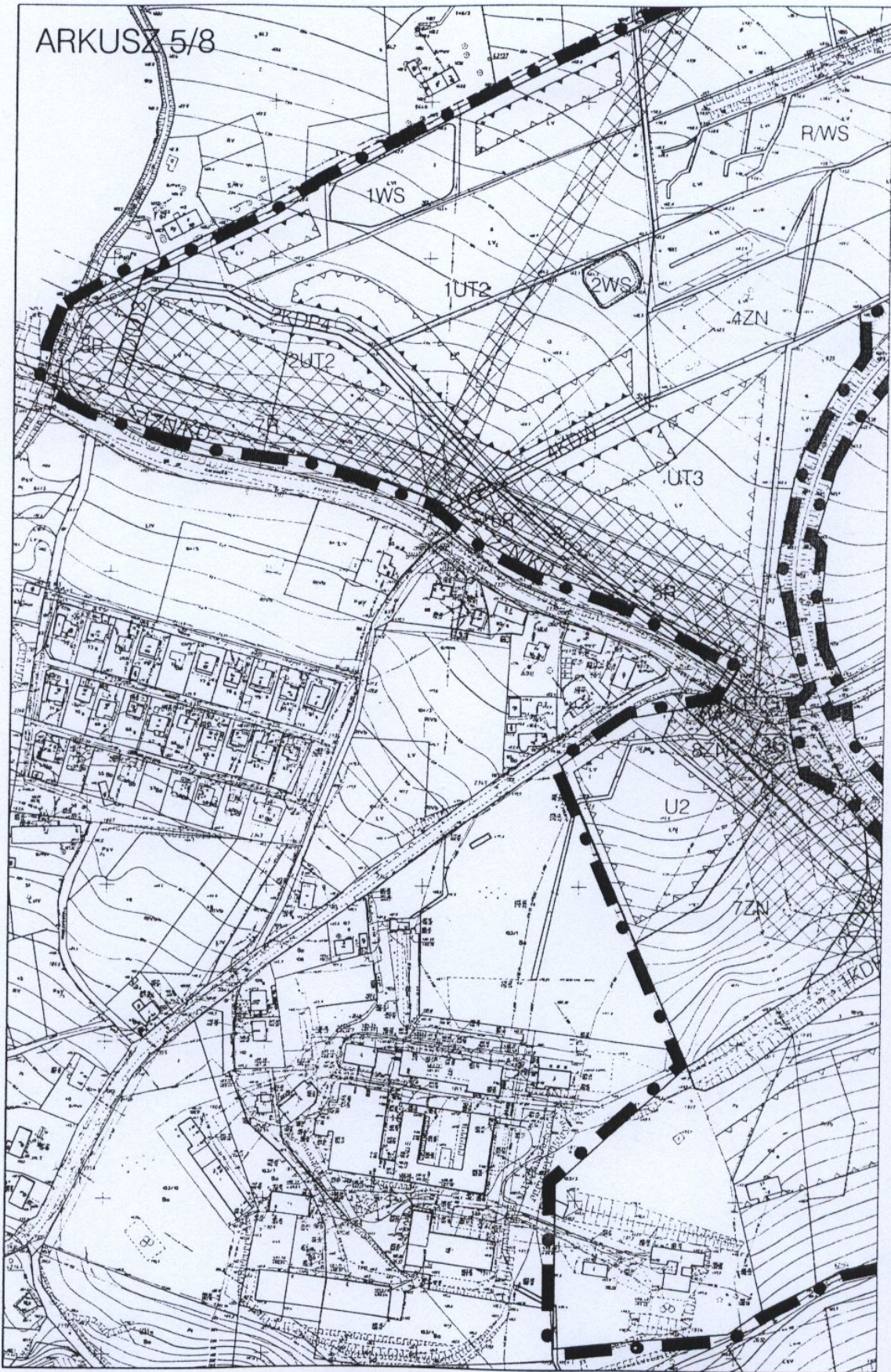
08
PRZEDMIOTEM
KIEGO

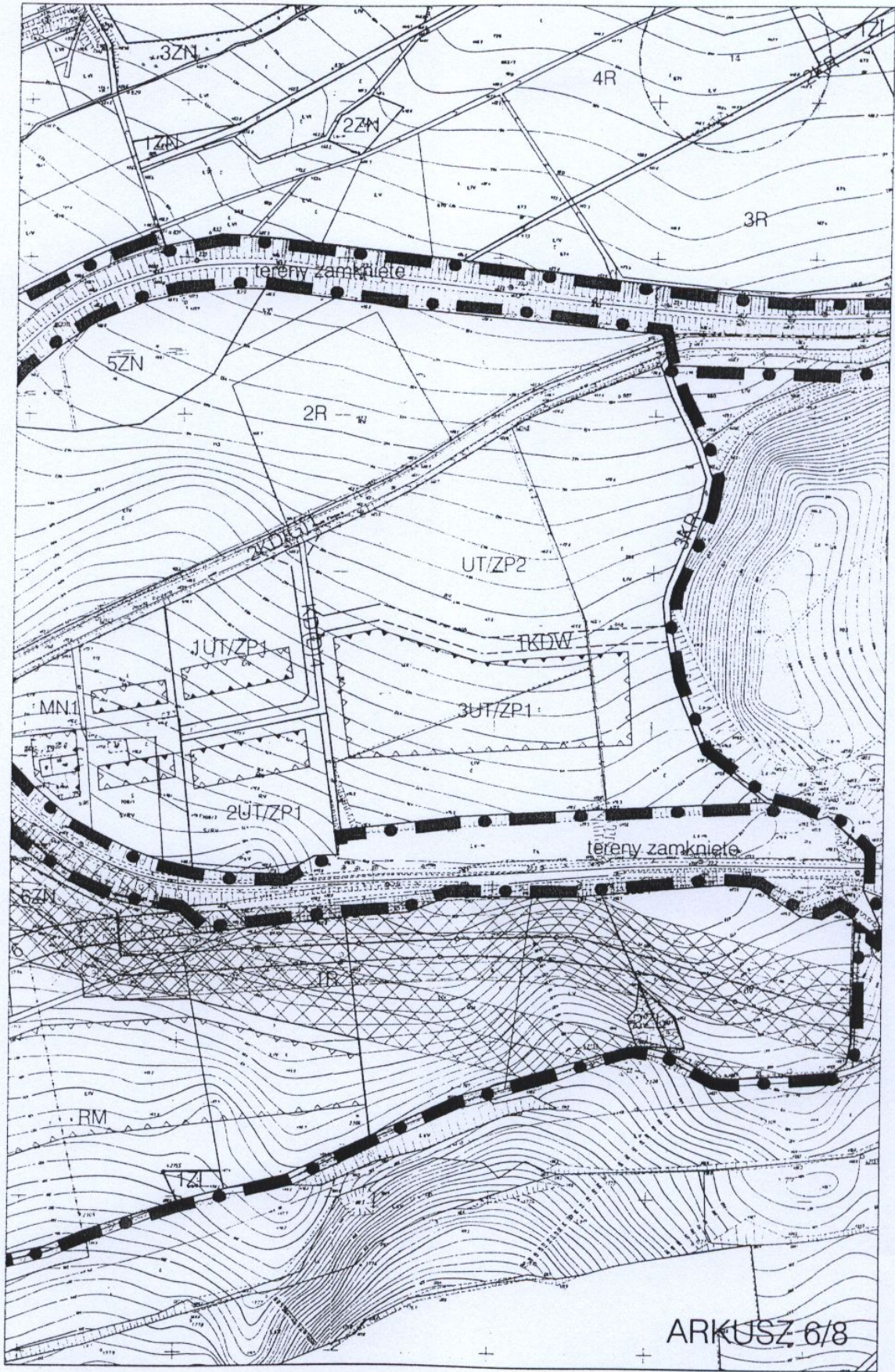
LEGENDA

OZNACZENIA USTALEN OBOWIAZUJĄCYCH



ARKUSZ 5/8









KD(C)	Teren drogi głównej
KD(D)	Teren drogi dojazdowych
KSP	Teren drogi pieszo-jezdnych
KP	Teren drogi pieszych
KR	Teren drogi rolnych
KDW	Teren drogi wewnętrznych
KS/ZP	Teren komunikacji samochodowej z zielenią urządzone
E	Teren urządzeń elektroenergetycznych
G	Teren urządzeń zaopatrzenia w gaz

OZNACZENIA INFORMACYJNE

[Symbol linii 110kV]	Linie sieci elektroenergetycznych o napięciu 110kV ze strefą ograniczonego użytkowania
[Symbol linii 20kV]	Linie sieci elektroenergetycznych o napięciu 20kV ze strefą ograniczonego użytkowania
[Symbol linii gazowej]	Linie sieci gazowych ze strefą ograniczonego użytkowania lub linii oraz osi stacji redukcyjno-pomiarowej i st.
[Symbol granicy parku]	Granice Orliny Rudawskiego Parku Krajoznawczego
[Symbol stanowiska]	Stanowiska archeologiczne
[Symbol strefy obserwacji]	Strefa Oty obserwacji archeologicznej
[Symbol szpalery]	Szpalery brzew
[Symbol szlaki]	Szlaki rowerowe
[Symbol linii rozgraniczających]	Przebieg postulowanych linii rozgraniczających tereny publiczne na terenach zamkniętych

REGIOPLAN Sp. z o.o. ul. Wrocław 22, Wrocław 50-111, Polska tel. (071) 33 80 253	
Miejsowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary jednostka urbanistyczna Kowary-Krzyszczyna B RYSUNEK PLANU ZAŁĄCZNIK NR 1	
GŁÓWNY PROJEKTANT PLANU	mgr inż. Leszek Stanek
PROJEKTANT	mgr inż. Przemysław M. Nowacki
WSPÓŁPRACZA	mgr inż. Agnieszka Bartyna mgr inż. Agnieszka Miśkanka
DYREKTOR BIURA REGIOPLAN	mgr inż. Arch. Jacek Wiskowicz