

**UCHWAŁA NR  
RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH  
Z DNIA R.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Centrum C.1**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), a także na podstawie Uchwały Nr LIX/360/22 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 29 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Centrum C.1, po stwierdzeniu że nie zostały naruszone ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary uchwalonego Uchwałą Nr XXIV/139/2000 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 30 października 2000 r. z późn. zmianami, Rada Miejska w Kowarach uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ I  
PRZEPISY OGÓLNE:**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Centrum C.1.

2. Plan obejmuje następujące obszary:

- 1) obszar obejmujący działki nr 628/12, 628/10, 549/1, 550/1, 551, 552, 553, 554, 555/1, 555/2, 830/2, 830/1, obręb 0001 miasta Kowary, w granicach określonych na rysunku nr 1 planu;
- 2) obszar obejmujący działkę nr 423, obręb 0001 miasta Kowary, w granicach określonych na rysunku nr 2 planu;
- 3) obszar obejmujący działkę nr 473/9, obręb 0001 miasta Kowary, w granicach określonych na rysunku nr 3 planu;
- 4) obszar obejmujący działki nr 109/1, 109/2, 110/2, 110/3, 110/4, 119/1, 119/2, 120, 169 oraz część działki nr 103/1, obręb 0003 miasta Kowary, w granicach określonych na rysunku nr 4 planu;
- 5) obszar obejmujący działki nr 349, 350, 304, obręb 0003 miasta Kowary, w granicach określonych na rysunku nr 5 planu;
- 6) obszar obejmujący działki nr 444/2, 441/14, 441/4, 441/5, 441/11, 441/12, 441/13, 442, 392, 393, 395, 529, 530, 531, 532, 533 oraz część dz. 391/1, obręb 0003 miasta Kowary, w granicach określonych na rysunku nr 6 planu;
- 7) obszar obejmujący działki nr 412/5, 412/8, 412/6, 412/9, 412/4, 412/10, 432/4, 432/6, 432/5, obręb 0003 miasta Kowary, w granicach określonych na rysunku nr 7 planu.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) załączniki nr 1 do nr 7 stanowiące odpowiednio rysunki nr 1 do nr 7 planu sporządzone na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 8 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

- 3) załącznik nr 9 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
  - 4) załącznik nr 10 - dokument elektroniczny zawierający cyfrowe dane przestrzenne.
4. Załączniki nr 8 do nr 10 nie stanowią ustaleń planu.

**§ 2.** 1. Plan ustala:

- 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;
  - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych;
  - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych;
  - 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
  - 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
  - 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Na obszarze objętym planem nie występują:
- 1) dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;
  - 2) tereny górnicze, a także obszary osuwania się mas ziemnych i krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 3) uwarunkowania wymagające ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów innego niż określony w art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).
3. W granicach obszaru objętego planem gmina nie wyznaczyła obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 28 ze zm.).

**§ 3.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie przekraczającym 15°;

- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci głównych oraz kalenicy biegnącej w osi/osiach głównej bryły budynku;
- 3) **dachu zasadniczym** – należy przez to rozumieć główne połacie dachu, kształtujące podstawową bryłę budynku, bez tarasów, lukarn, wykuszy, werand, dominant architektonicznych i zadaszeń stref wejściowych;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków i wiat, z wyjątkiem:
  - a) dopuszczalnego przekroczenia jej wykuszeniami, werandami, balkonami, gankami i elementami odwodnienia o maksimum 2,00 m, na maksimum 30% szerokości elewacji oraz schodami zewnętrznymi i rampami bez ograniczeń,
  - b) dopuszczalnego zachowania zabudowy istniejącej usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy, bez możliwości rozbudowy kubatury położonej przed tą linią;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku w co najmniej 80% długości elewacji budynku z uwzględnieniem §9 ust. 2, pkt 9 w tabeli 4; obowiązująca linia zabudowy może być przekroczona wykuszeniami, werandami, balkonami, gankami o maksimum 1,00 m, na maksimum 30% szerokości elewacji budynku oraz elementami odwodnienia, schodami zewnętrznymi i rampami bez ograniczeń; dla budynków związanych z zabudową towarzyszącą obowiązującą linią zabudowy należy traktować jako linię nieprzekraczalną;
- 6) **obszarach do zagospodarowania w formie zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć oznaczone na rysunku planu, fragmenty terenów, na których należy dokonać nasadzeń gatunków drzew i krzewów, głównie zimozielonych, zróżnicowanych pod względem wysokości i gatunków, kształtowanych jako szpalery w zwartej formie, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym i komunikacyjnym;
- 7) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Centrum C.1.;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, funkcje określone w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, które winny stać się w ramach realizacji planu dominującym, obligatoryjnym sposobem zagospodarowania terenu; dopuszcza się stosowanie funkcji łącznie, rozdzielnie lub w dowolnych proporcjach, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie lub wzbogacenie funkcji podstawowej, na terenach oraz na warunkach określonych w przepisach szczegółowych;
- 10) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;
- 11) **terenach zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć, o ile z ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały nie wynika inaczej, funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
  - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej nie przekraczającej 400,0 m<sup>2</sup>,
  - b) usług rzemieślniczych,
  - c) usług turystyki,
  - d) gastronomii,

- e) zdrowia i pomocy społecznej,
- f) nauki,
- g) edukacji,
- h) sportu i rekreacji,
- i) kultury i rozrywki,
- j) kultu religijnego,
- k) bezpieczeństwa i porządku publicznego,
- l) biurowych i administracji,

nie zaliczonej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

- 12) **terenach zabudowy mieszkalno – usługowej** – należy przez to rozumieć tereny, na których dopuszcza się jako równorzędne przeznaczenie terenu zabudowę mieszkaniową jedno – i wielorodzinną oraz zabudowę usługową, o której mowa w pkt 11, a także zabudowę łączącą w/w funkcje w dowolnych proporcjach, o ile przepisy szczegółowe niniejszej uchwały nie stanowią inaczej;
- 13) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynków i wiat, mierzoną w linii frontowej elewacji od średniej rzędnej terenu (w odniesieniu do gruntu nie przekształconego robotami ziemnymi) i odnoszącą się do:
  - a) kalenicy obiektu w wypadku dachu stromego,
  - b) górnej krawędzi dachu lub attyki w wypadku dachu płaskiego;
- 14) **zabudowie towarzyszącej** – należy przez to rozumieć samodzielne budynki i wiaty mieszczące funkcje garażowe i gospodarcze oraz stacje transformatorowe.

**§ 4.** 1. Następujące oznaczenia zawarte na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) przeznaczenie terenów – wyrażone numerami i symbolami literowymi;
- 2) obszary do zagospodarowania w formie zieleni izolacyjnej;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) budynek wpisany do rejestru zabytków decyzją nr A/5747/1304/J z dnia 12 maja 1993 r.;
- 6) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną na mocy planu;
- 7) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) granice obszaru objętego planem, które należy rozumieć jako tożsame z przyległymi do nich liniami rozgraniczającymi.

2. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunkach planu mają charakter informacyjny.

**§ 5.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MNS, 2MNS;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN-MW, 2MN-MW, 3MN-MW;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku symbolami: 1MN-MW-U, 2MN-MW-U, 3MN-MW-U, 4MN-MW-U, 5MN-MW-U, 6MN-MW-U, 7MN-MW-U, 8MN-MW-U;
- 4) tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U-P, 2U-P;
- 5) teren usług lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1U-ZP;
- 6) teren garażu, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KOG;

- 7) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem 1WS;
- 8) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL;
- 9) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD;
- 10) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR;
- 11) tereny komunikacji pieszej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KPP, 2KPP.

## **ROZDZIAŁ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE:**

**§ 6.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykorzystaniem systemów proekologicznych, spełniających wymogi przepisów antysmogowych;
- 2) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się klasyfikację akustyczną terenów objętych planem zgodnie z tabelą 1:

Tabela 1:

<b>symbol terenu</b>	<b>kategoria akustyczna terenu</b>
MNS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</li> </ul>
MN-MW	<p>w przypadku lokalizacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</li> <li>• zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,</li> </ul>
MN-MW-U	<p>w przypadku lokalizacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</li> <li>• zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,</li> <li>• zabudowy mieszkalno - usługowej teren zalicza się do terenów mieszkaniowo – usługowych,</li> <li>• hoteli i pensjonatów teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,</li> <li>• przedszkoli i placówek edukacyjnych teren zalicza się do terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,</li> <li>• domu opieki społecznej teren zalicza się do terenów domów opieki społecznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,</li> <li>• szpitala, teren zalicza się do terenów szpitali w miastach, zgodnie z przepisami odrębnymi,</li> </ul>

U-ZP	<p>w przypadku lokalizacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hoteli i pensjonatów teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,</li> <li>• przedszkoli i placówek edukacyjnych teren zalicza się do terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,</li> <li>• domu opieki społecznej teren zalicza się do terenów domów opieki społecznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,</li> <li>• szpitala, teren zalicza się do terenów szpitali w miastach, zgodnie z przepisami odrębnymi,</li> <li>• obiektów rekreacji i wypoczynku, teren zalicza się do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,</li> </ul>
U-P	<p>w przypadku lokalizacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hoteli i pensjonatów teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,</li> <li>• przedszkoli i placówek edukacyjnych teren zalicza się do terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,</li> <li>• domu opieki społecznej teren zalicza się do terenów domów opieki społecznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,</li> <li>• szpitala, teren zalicza się do terenów szpitali w miastach, zgodnie z przepisami odrębnymi,</li> </ul>
pozostałe tereny	tereny nie podlegają ochronie akustycznej;

- 4) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
- 5) uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie działki nie może naruszać standardów jakości środowiska ustalonych dla działek sąsiednich;
- 6) oznaczone na rysunku planu obszary do zagospodarowania w formie zieleni izolacyjnej należy zachować jako biologicznie czynne, z zakazem lokalizacji budynków, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym i komunikacyjnym;
- 7) ustala się zasady ochrony krajobrazu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 i § 9;
- 8) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 9) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 10) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem:
  - a) inwestycji celu publicznego,
  - b) terenu 1U-P.

**§ 7.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz krajobrazu kulturowego:

- 1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi w § 9;
- 2) wymóg stosowania w wykończeniu elewacji stonowanej kolorystyki;

- 3) wymóg zachowania spójności kolorystycznej obiektów lokalizowanych w granicach działki budowlanej;
- 4) stosowanie pokryć dachów stromych dachówką, łupkiem naturalnym bądź syntetycznym albo blachą płaską „na rąbek” w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym lub czarnym;
- 5) stosowanie w wykończeniu elewacji tynków, okładzin drewnianych w formie deskowań szczytów, kamiennych i ceramicznych podmurówek;
- 6) wprowadzania elementów charakterystycznych dla architektury regionalnej takich jak ganki, werandy, wykusze, opaski okienne, przy wykorzystaniu materiałów budowlanych i wykończeniowych w sposób charakterystyczny dla zabudowy historycznej regionu;
- 7) na terenie 3MN-MW-U znajduje się budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Pocztovej 12 wpisany do rejestru zabytków decyzją nr A/5747/1304/J z dnia 12 maja 1993 r.; ustala się ochronę obiektu wpisanego do rejestru zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) na terenie 3MN-MW znajdują się budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną na mocy planu, wymienione w poniższej tabeli 2:

Tabela 2:

L.p	obiekt	położenie
1.	budynek mieszkalny	ul. Ludwika Waryńskiego 7,
2.	budynek mieszkalny	ul. Ludwika Waryńskiego 9;

- 9) obiekty, o których mowa w pkt 8 obejmuje się ochroną na mocy planu i ustala:
  - a) wymóg zachowania bryły budynków, w tym formy dachów,
  - b) stosowanie pokryć dachów dachówką, łupkiem naturalnym bądź syntetycznym w kolorach naturalnych, nawiązujących do historycznie stosowanych materiałów z dopuszczeniem blachy płaskiej „na rąbek” w kolorze czarnym lub grafitowym,
  - c) wymóg zachowania bądź przywrócenia historycznej kompozycji elewacji, w tym rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych,
  - d) wymóg zachowania wykuszy, werand, balkonów w formie ukształtowanej historycznie,
  - e) wymóg zachowania rysunku elewacji – gzymsów, ryzalitów, opasek okiennych, a w przypadku dokonywania termomodernizacji odtworzenie tych elementów według ich historycznego ukształtowania,
  - f) zakaz umieszczania na elewacjach usytuowanych od strony ciągów komunikacyjnych klimatyzatorów, anten oraz instalacji technicznych dekomponujących układ elewacji;
- 10) wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) za obszary przestrzeni publicznych uznaje się tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD;
- 2) w granicach terenów, o których mowa w pkt 1 wprowadza się następujące ustalenia:
  - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych,

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

**§ 9.** Ustala się następujące wymagania w zakresie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy i krajobrazu oraz zasad i warunków zagospodarowania terenów, określone w poniższych tabelach 3 - 29:

Tabela 3 – ustalenia dla terenu 1MNS:

<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:</b>
	<p>1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające:</p> <p>a) obiekty garażowe, gospodarcze wyłącznie wbudowane do budynku mieszkalnego,</p> <p>b) infrastruktura techniczna,</p> <p>c) miejsca postojowe,</p> <p>d) zieleń urządzona;</p> <p>3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
<b>2.</b>	<b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</b>
	<p>1) wskaźnik intensywności zabudowy:</p> <p>a) minimum: 0,6,</p> <p>b) maksimum: 1,9;</p> <p>2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: 0,50;</p> <p>3) minimalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego: 70,0 m<sup>2</sup>;</p> <p>4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;</p> <p>5) wysokość zabudowy: 7,00 m - 9,00 m;</p> <p>6) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego: 2 -3;</p> <p>7) geometria dachów: dachy zasadnicze strome, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30°-35°;</p> <p>8) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą: 4,00 m oraz 9,00 m;</p> <p>9) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia:</p> <p>a) dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 7: w zabudowie istniejącej na rzecz zachowania i kontynuacji dachów o istniejącej geometrii,</p> <p>b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na 1,50 m do tej granicy,</p> <p>c) wymagane nawiązanie budynku mieszkalnego do charakteru zabudowy istniejącej na przylegających do terenu działkach sąsiednich w zakresie formy, materiałów budowlanych i detali architektonicznych.</p>

Tabela 4 – ustalenia dla terenu 2MNS:



1.	<b>Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, z uwzględnieniem pkt 2, 3;</li> <li>2) przeznaczenie uzupełniające: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) dopuszczenie usług z uwzględnieniem lit. b,</li> <li>b) lokalizacja jednego lokalu usługowego wyłącznie w parterze budynku,</li> <li>c) obiekty garażowe, gospodarcze wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego,</li> <li>d) zabudowa towarzysząca,</li> <li>e) miejsca postojowe,</li> <li>f) drogi wewnętrzne,</li> <li>g) infrastruktura techniczna,</li> <li>h) zieleń urządzona;</li> </ol> </li> <li>3) zakaz lokalizacji: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) usług handlu hurtowego,</li> <li>b) usług handlu wielkopowierzchniowego;</li> </ol> </li> <li>4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</li> </ol>
2.	<b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) wskaźnik intensywności zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) minimum: 0,2,</li> <li>b) maksimum: 1,4;</li> </ol> </li> <li>2) minimalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego: 70,0 m<sup>2</sup>;</li> <li>3) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku zabudowy towarzyszącej: 40,0 m<sup>2</sup>;</li> <li>4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;</li> <li>5) wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego: 8,00 m - 10,00 m, dla obiektów garażowych, gospodarczych dobudowanych do budynku wysokość do 6,00 m,</li> <li>b) zabudowy towarzyszącej: do 6,00 m;</li> </ol> </li> <li>6) liczba kondygnacji nadziemnych: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego: 2-3, dla obiektów garażowych, gospodarczych dobudowanych do budynku 1,</li> <li>b) zabudowy towarzyszącej: 1;</li> </ol> </li> <li>7) geometria dachów: dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 35°-45°;</li> <li>8) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynosi: 5,00 m;</li> <li>9) określa się obowiązujące linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległość obowiązującej linii zabudowy od linii rozgraniczających wynosi: 6,00 m; dopuszcza się lokalizację przynajmniej jednego narożnika elewacji frontowej budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego w obowiązującej linii zabudowy;</li> <li>10) na obszarach do zagospodarowania w formie zieleni izolacyjnej ustala się: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) dostosowanie zagospodarowania do wymogów § 6 pkt 6,</li> <li>b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej o charakterze</li> </ol> </li> </ol>

<p>dystrybucyjnym i komunikacyjnym z uwzględnieniem § 12 pkt 3;</p> <p>11) szerokość dróg wewnętrznych: 6,00 m do 12,00 m z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie placów manewrowych;</p> <p>12) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia:</p> <p>a) dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na 1,50 m do tej granicy,</p> <p>b) teren przylega do obszaru linii kolejowej, zlokalizowanej poza granicami planu - obowiązują ustalenia § 12 pkt 3.</p>
---

Tabela 5 – ustalenia dla terenu 1MN-MW:

<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:</b>
	<p>1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z uwzględnieniem pkt 2;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające:</p> <p>a) obiekty garażowe, gospodarcze wyłącznie wbudowane do budynku mieszkalnego,</p> <p>b) miejsca postojowe,</p> <p>c) infrastruktura techniczna,</p> <p>d) zieleń urządzona;</p> <p>3) zakaz budynków w zabudowie bliźniaczej, szeregowej, grupowej;</p> <p>4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
<b>2.</b>	<b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</b>
	<p>1) wskaźnik intensywności zabudowy:</p> <p>a) minimum: 1,</p> <p>b) maksimum: 1,6;</p> <p>2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: 0,40;</p> <p>3) minimalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego: 70,00 m<sup>2</sup>;</p> <p>4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;</p> <p>5) wysokość zabudowy: 10,00 m - 12,00 m;</p> <p>6) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego: 2 - 3;</p> <p>7) geometria dachów: dachy zasadnicze strome, symetryczne, wielospadowe o kącie nachylenia połaci 40°-45°;</p> <p>8) określa się obowiązujące linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległość obowiązujących linii zabudowy od linii rozgraniczających wynosi: 3,50 m;</p> <p>9) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia:</p> <p>a) dopuszczenie dachów o kątach nachylenia do 15° nad tarasami lub zadaszeniami nad wejściami,</p> <p>b) wymagane nawiązanie budynku mieszkalnego do charakteru zabudowy istniejącej na przylegających do terenu działkach sąsiednich w zakresie formy, materiałów budowlanych i detali architektonicznych.</p>

Tabela 6 – ustalenia dla terenu 2MN-MW:

<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:</b>
	1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

	<p>lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z uwzględnieniem pkt 2;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające:</p> <p>a) usługi zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,</p> <p>b) obiekty garażowe, gospodarcze wyłącznie wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego,</p> <p>c) miejsca postojowe,</p> <p>d) infrastruktura techniczna,</p> <p>e) zieleń urządzona;</p> <p>3) zakaz budynków w zabudowie bliźniaczej, szeregowej, grupowej;</p> <p>4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2.	<b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</b>
	<p>1) wskaźnik intensywności zabudowy:</p> <p>a) minimum: 0,2,</p> <p>b) maksimum: 1;</p> <p>2) minimalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego: 70,00 m<sup>2</sup>;</p> <p>3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;</p> <p>4) wysokość zabudowy: 10,00 m - 12,00 m, z dopuszczeniem przekroczenia wysokości zabudowy w przypadku zastosowania dominant architektonicznych do 4,00 m ponad obiekt istniejący lub projektowany; dla obiektów garażowych, gospodarczych dobudowanych do budynku wysokość do 6,00 m;</p> <p>5) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego: 3 – 4; dla obiektów garażowych, gospodarczych dobudowanych do budynku 1;</p> <p>6) geometria dachów: dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35°-45°;</p> <p>7) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynosi: 6,00 m;</p> <p>8) na obszarach do zagospodarowania w formie zieleni izolacyjnej ustala się:</p> <p>a) dostosowanie zagospodarowania do wymogów § 6 pkt 6,</p> <p>b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym z uwzględnieniem § 12 pkt 3;</p> <p>9) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia:</p> <p>a) dopuszczenie dachów o kątach nachylenia do 15° nad tarasami lub zadaszeniami nad wejściami,</p> <p>b) teren przylega do obszaru linii kolejowej, zlokalizowanej poza granicami planu - obowiązują ustalenia § 12 pkt 3.</p>

Tabela 7 – ustalenia dla terenu 3MN-MW:

1.	<b>Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:</b>
	<p>1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z uwzględnieniem pkt 2;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające:</p> <p>a) obiekty garażowe, gospodarcze wyłącznie wbudowane do budynku mieszkalnego,</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>b) miejsca postojowe,</li> <li>c) infrastruktura techniczna,</li> <li>d) zieleń urządzona;</li> </ul> <p>3) zakaz budynków w zabudowie bliźniaczej, szeregowej, grupowej;</p> <p>4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2.	<b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>1) wskaźnik intensywności zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) minimum: 0,2,</li> <li>b) maksimum: 1,6;</li> </ul> </li> <li>2) minimalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego: 70,00 m<sup>2</sup>;</li> <li>3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;</li> <li>4) wysokość zabudowy: 7,00 m – 13,00 m, z dopuszczeniem przekroczenia wysokości zabudowy w przypadku zastosowania dominant architektonicznych do 3,00 m ponad obiekt istniejący lub projektowany;</li> <li>5) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego: 2 – 3;</li> <li>6) geometria dachów: dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu - lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35°-48°;</li> <li>7) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynosi: 0,00 m;</li> <li>8) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 6: <ul style="list-style-type: none"> <li>– w zabudowie istniejącej na rzecz zachowania i kontynuacji dachów o istniejącej geometrii,</li> <li>– dopuszczenie dachów o kątach nachylenia do 15° nad tarasami lub zadaszeniami nad wejściami,</li> </ul> </li> <li>b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na 1,50 m do tej granicy,</li> <li>c) na terenie zlokalizowane są budynki ujęte w gminnej ewidencji budynków, objęte ochroną na mocy planu - obowiązują ustalenia § 7 pkt 8, 9.</li> </ul> </li> </ul>

Tabela 8 – ustalenia dla terenu 1MN-MW-U:

1.	<b>Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, z uwzględnieniem pkt 2, 3;</li> <li>2) przeznaczenie uzupełniające: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) zabudowa towarzysząca,</li> <li>b) drogi wewnętrzne,</li> <li>c) miejsca postojowe,</li> <li>d) infrastruktura techniczna,</li> <li>e) zieleń urządzona;</li> </ul> </li> <li>3) zakaz lokalizacji: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) budynków w zabudowie bliźniaczej, szeregowej, grupowej,</li> <li>b) usług handlu hurtowego,</li> </ul> </li> </ul>

	<p>c) usług handlu wielkopowierzchniowego;</p> <p>4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2.	<p><b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</b></p> <p>1) wskaźnik intensywności zabudowy:</p> <p>a) minimum: 0,2,</p> <p>b) maksimum: 0,75;</p> <p>2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: 0,30;</p> <p>3) minimalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: 70,0 m<sup>2</sup>;</p> <p>4) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku zabudowy towarzyszącej: 40,0 m<sup>2</sup>;</p> <p>5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;</p> <p>6) wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego: 8,00 m - 12,00 m,</p> <p>b) budynku usługowego: maksimum 12,00 m,</p> <p>c) zabudowy towarzyszącej: maksimum 7,00 m;</p> <p>7) liczba kondygnacji nadziemnych:</p> <p>a) budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego: 2 – 3,</p> <p>b) budynku usługowego: maksimum 3,</p> <p>c) zabudowy towarzyszącej: 1;</p> <p>8) geometria dachów: dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35°-48°;</p> <p>9) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynosi: 6,00 m;</p> <p>10) na obszarach do zagospodarowania w formie zieleni izolacyjnej ustala się:</p> <p>a) dostosowanie zagospodarowania do wymogów § 6 pkt 6,</p> <p>b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym i komunikacyjnym z uwzględnieniem § 12 pkt 3;</p> <p>11) szerokość dróg wewnętrznych: 6,00 m do 12,00 m z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie placów manewrowych;</p> <p>12) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia:</p> <p>a) dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– w zabudowie istniejącej na rzecz zachowania i kontynuacji dachów o istniejącej geometrii,</li> <li>– w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia kąta nachylenia połaci do minimum 25° lub zastosowania dachów płaskich,</li> </ul> <p>b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na 1,50 m do tej granicy,</p> <p>c) teren przylega do obszaru linii kolejowej, zlokalizowanej poza granicami planu - obowiązują ustalenia § 12 pkt 3.</p>

Tabela 9 – ustalenia dla terenu 2MN-MW-U:

1.	<p><b>Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:</b></p> <p>1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, z uwzględnieniem</p>
----	---

	<p>pkt 2, 3;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) zabudowa towarzysząca,</li> <li>b) drogi wewnętrzne,</li> <li>c) miejsca postojowe,</li> <li>d) infrastruktura techniczna,</li> <li>e) zieleń urządzona;</li> </ol> <p>3) dopuszczenie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej;</p> <p>4) zakaz lokalizacji:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) budynków w zabudowie szeregowej, grupowej,</li> <li>b) usług handlu hurtowego,</li> <li>c) usług handlu wielkopowierzchniowego;</li> </ol> <p>5) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2.	<p><b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</b></p>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) wskaźnik intensywności zabudowy:       <ol style="list-style-type: none"> <li>a) minimum: 0,2,</li> <li>b) maksimum: 0,75;</li> </ol> </li> <li>2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: 0,30;</li> <li>3) minimalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: 70,0 m<sup>2</sup>;</li> <li>4) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku zabudowy towarzyszącej: 40,0 m<sup>2</sup>;</li> <li>5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;</li> <li>6) wysokość zabudowy:       <ol style="list-style-type: none"> <li>a) budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego: 4,00 - 12,00 m,</li> <li>b) budynku usługowego: maksimum 12,00 m,</li> <li>c) zabudowy towarzyszącej: maksimum 7,00 m;</li> </ol> </li> <li>7) liczba kondygnacji nadziemnych:       <ol style="list-style-type: none"> <li>a) budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego: 2 – 3,</li> <li>b) budynku usługowego: maksimum 3,</li> <li>c) zabudowy towarzyszącej: 1;</li> </ol> </li> <li>8) geometria dachów: dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35°-48°;</li> <li>9) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą: 8,00 m oraz 1,00 m - 10,00 m;</li> <li>10) szerokość dróg wewnętrznych: 6,00 m do 12,00 m z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie placów manewrowych;</li> <li>11) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia:       <ol style="list-style-type: none"> <li>a) dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 8:           <ul style="list-style-type: none"> <li>– w zabudowie istniejącej na rzecz zachowania i kontynuacji dachów o istniejącej geometrii,</li> <li>– w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia kąta nachylenia połaci do minimum 25° lub zastosowania dachów płaskich,</li> </ul> </li> <li>b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na 1,50 m do tej granicy,</li> </ol> </li> </ol>

	<p>c) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością przebudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania,</p> <p>d) teren przylega do obszaru linii kolejowej, zlokalizowanej poza granicami planu - obowiązują ustalenia § 12 pkt 3.</p>
--	---

Tabela 10 – ustalenia dla terenu 3MN-MW-U:

<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:</b>
	<p>1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, z uwzględnieniem pkt 2, 3;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające:</p> <p>a) obiekty garażowe, gospodarcze wyłącznie wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego,</p> <p>b) miejsca postojowe,</p> <p>c) infrastruktura techniczna,</p> <p>d) zieleń urządzona;</p> <p>3) zakaz lokalizacji:</p> <p>a) zabudowy bliźniaczej, szeregowej, grupowej,</p> <p>b) usług handlu hurtowego,</p> <p>c) usług handlu wielkopowierzchniowego;</p> <p>4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
<b>2.</b>	<b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</b>
	<p>1) wskaźnik intensywności zabudowy:</p> <p>a) minimum: 0,8,</p> <p>b) maksimum: 2,5;</p> <p>2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: 0,65;</p> <p>3) minimalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: 200,0 m<sup>2</sup>;</p> <p>4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;</p> <p>5) wysokość zabudowy budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: 9,00 m – 14,00 m; dla obiektów garażowych, gospodarczych dobudowanych do budynku wysokość do 6,00 m;</p> <p>6) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: 2 – 4; dla obiektów garażowych, gospodarczych dobudowanych do budynku 1;</p> <p>7) geometria dachów: dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci 40°-48°;</p> <p>8) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynosi: 0,00 m;</p> <p>9) określa się obowiązujące linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległość obowiązującej linii zabudowy od linii rozgraniczających wynosi: 0,00 m;</p> <p>10) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia:</p> <p>a) dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 7: w zabudowie istniejącej na rzecz zachowania i kontynuacji dachów o</p>

	<p>istniejącej geometrii,</p> <p>b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na 1,50 m do tej granicy,</p> <p>c) dopuszcza się zachowania istniejącej zabudowy garażowej, gospodarczej z możliwością przebudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania,</p> <p>d) na terenie zlokalizowany jest budynek położony przy ul. Pocztowej 12 wpisany do rejestru zabytków decyzją nr A/5747/1304/J z dnia 12 maja 1993 r. - obowiązują ustalenia § 10 tabeli 30,</p> <p>e) część terenu położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% - obowiązują ustalenia § 10 tabeli 30.</p>
--	---

Tabela 11 – ustalenia dla terenu 4MN-MW-U:

<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:</b>
	<p>1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, z uwzględnieniem pkt 2, 3;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające:</p> <p>a) zabudowa towarzysząca,</p> <p>b) miejsca postojowe,</p> <p>c) infrastruktura techniczna,</p> <p>d) zieleń urządzona;</p> <p>3) zakaz lokalizacji:</p> <p>a) zabudowy bliźniaczej, szeregowej, grupowej,</p> <p>b) usług handlu hurtowego,</p> <p>c) usług handlu wielkopowierzchniowego;</p> <p>4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
<b>2.</b>	<b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</b>
	<p>1) wskaźnik intensywności zabudowy:</p> <p>a) minimum: 0,2,</p> <p>b) maksimum: 2,5;</p> <p>2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: 0,40;</p> <p>3) minimalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: 70,0 m<sup>2</sup>;</p> <p>4) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku zabudowy towarzyszącej: 40,0 m<sup>2</sup>;</p> <p>5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;</p> <p>6) wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego: 8,00 m - 12,00 m,</p> <p>b) budynku usługowego: maksimum 12,00 m,</p> <p>c) zabudowy towarzyszącej: maksimum 7,00 m;</p> <p>7) liczba kondygnacji nadziemnych;</p> <p>a) budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego: 2 – 3,</p> <p>b) budynku usługowego: maksimum 3,</p> <p>c) obiektów garażowych, gospodarczych dobudowanych do budynku 1;</p> <p>8) geometria dachów: dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub</p>



	<p>wielospadowe o kącie nachylenia połaci 40°-48°;</p> <p>9) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynosi: 1,50 m – 6,00 m;</p> <p>10) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia:</p> <p>a) dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 8: w zabudowie istniejącej na rzecz zachowania i kontynuacji dachów o istniejącej geometrii,</p> <p>b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na 1,50 m do tej granicy,</p> <p>c) dopuszcza się zachowania istniejącej zabudowy garażowej, gospodarczej z możliwością przebudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania.</p>
--	---

Tabela 12 – ustalenia dla terenu 5MN-MW-U:

<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:</b>
	<p>1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, z uwzględnieniem pkt 2, 3;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające:</p> <p>a) zabudowa towarzysząca,</p> <p>b) drogi wewnętrzne,</p> <p>c) miejsca postojowe,</p> <p>d) infrastruktura techniczna,</p> <p>e) zieleni urządzonej;</p> <p>3) zakaz lokalizacji:</p> <p>a) zabudowy bliźniaczej, szeregowej, grupowej,</p> <p>b) usług handlu hurtowego,</p> <p>c) usług handlu wielkopowierzchniowego;</p> <p>4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
<b>2.</b>	<b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</b>
	<p>1) wskaźnik intensywności zabudowy:</p> <p>a) minimum: 0,2,</p> <p>b) maksimum: 2,5;</p> <p>2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: 0,50;</p> <p>3) minimalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: 70,0 m<sup>2</sup>;</p> <p>4) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku zabudowy towarzyszącej: 40,0 m<sup>2</sup>;</p> <p>5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;</p> <p>6) wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: maksimum 13,00 m,</p> <p>b) zabudowy towarzyszącej: maksimum 8,00 m;</p> <p>7) liczba kondygnacji nadziemnych:</p> <p>a) budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego: 2 – 4,</p> <p>b) budynku usługowego: maksimum 4,</p>

	<p>c) zabudowy towarzyszącej: 1;</p> <p>8) geometria dachów: dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35°-48°;</p> <p>9) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynosi: 5,00 m – 7,00 m;</p> <p>10) na obszarach do zagospodarowania w formie zieleni izolacyjnej ustala się:</p> <p>a) dostosowanie zagospodarowania do wymogów § 6 pkt 6,</p> <p>b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym i komunikacyjnym;</p> <p>11) szerokość dróg wewnętrznych: 6,00 m do 12,00 m z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie placów manewrowych;</p> <p>12) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia:</p> <p>a) dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– w zabudowie istniejącej na rzecz zachowania i kontynuacji dachów o istniejącej geometrii,</li> <li>– w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia kąta nachylenia połaci do minimum 25° lub zastosowania dachów płaskich,</li> </ul> <p>b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na 1,50 m do tej granicy.</p>
--	--

Tabela 13 – ustalenia dla terenu 6MN-MW-U:

<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:</b>
	<p>1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, z uwzględnieniem pkt 2, 3;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające:</p> <p>a) zabudowa towarzysząca,</p> <p>b) miejsca postojowe,</p> <p>c) infrastruktura techniczna,</p> <p>d) zieleń urządzona;</p> <p>3) zakaz lokalizacji:</p> <p>a) zabudowy bliźniaczej, szeregowej, grupowej,</p> <p>b) usług handlu hurtowego,</p> <p>c) usług handlu wielkopowierzchniowego;</p> <p>4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
<b>2.</b>	<b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</b>
	<p>1) wskaźnik intensywności zabudowy:</p> <p>a) minimum: 0,1,</p> <p>b) maksimum: 0,6;</p> <p>2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: 0,50;</p> <p>3) minimalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: 70,0 m<sup>2</sup>;</p> <p>4) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku zabudowy towarzyszącej: 40,0 m<sup>2</sup>;</p> <p>5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;</p>

	<p>6) wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: 6,00 m - 10,00 m,</p> <p>b) zabudowy towarzyszącej: maksimum 6,00 m;</p> <p>7) liczba kondygnacji nadziemnych:</p> <p>a) budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego: 2 – 3,</p> <p>b) budynku usługowego: maksimum 3,</p> <p>c) zabudowy towarzyszącej: 1;</p> <p>8) geometria dachów: dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35°-48°;</p> <p>9) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynosi: 5,00 m – 6,00 m;</p> <p>10) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia:</p> <p>a) dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– w zabudowie istniejącej na rzecz zachowania i kontynuacji dachów o istniejącej geometrii,</li> <li>– w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia kąta nachylenia połaci do minimum 25° lub zastosowania dachów płaskich,</li> <li>– dopuszczalne dachy o kątach nachylenia do 15° nad wejściami, werandami i garażami,</li> </ul> <p>b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na 1,50 m do tej granicy.</p>
--	--

Tabela 14 – ustalenia dla terenu 7MN-MW-U:

<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:</b>
	<p>1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, z uwzględnieniem pkt 2, 3;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające:</p> <p>a) budynki zamieszkania zbiorowego,</p> <p>b) zabudowa towarzysząca,</p> <p>c) miejsca postojowe,</p> <p>d) infrastruktura techniczna,</p> <p>e) zieleń urządzona;</p> <p>3) zakaz lokalizacji:</p> <p>a) zabudowy bliźniaczej, szeregowej, grupowej,</p> <p>b) usług handlu hurtowego,</p> <p>c) usług handlu wielkopowierzchniowego;</p> <p>4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
<b>2.</b>	<b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</b>
	<p>1) wskaźnik intensywności zabudowy:</p> <p>a) minimum: 0,1,</p> <p>b) maksimum: 0,6;</p> <p>2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: 0,50;</p> <p>3) minimalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: 70,0 m<sup>2</sup>;</p> <p>4) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku zabudowy</p>

	<p>towarzyszącej: 40,0 m<sup>2</sup>;</p> <p>5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;</p> <p>6) wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: 6,00 m - 10,00 m,</p> <p>b) zabudowy towarzyszącej: maksimum 6,00 m;</p> <p>7) liczba kondygnacji nadziemnych:</p> <p>a) budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego: 2 – 3,</p> <p>b) budynku usługowego: maksimum 3,</p> <p>c) zabudowy towarzyszącej: 1;</p> <p>8) geometria dachów: dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35°-48°;</p> <p>9) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynosi: 5,00 m – 6,00 m;</p> <p>10) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia:</p> <p>a) dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– w zabudowie istniejącej na rzecz zachowania i kontynuacji dachów o istniejącej geometrii,</li> <li>– w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia kąta nachylenia połaci do minimum 25° lub zastosowania dachów płaskich,</li> <li>– dopuszczalne dachy o kątach nachylenia do 15° nad wejściami, werandami i garażami,</li> </ul> <p>b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na 1,50 m do tej granicy.</p>
--	--

Tabela 15 – ustalenia dla terenu 8MN-MW-U:

1.	<p><b>Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:</b></p> <p>1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, z uwzględnieniem pkt 2, 3;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające:</p> <p>a) budynki rekreacji indywidualnej, dla których obowiązują zasady kształtowania i zagospodarowania terenu jak dla budynku mieszkalnego,</p> <p>b) zabudowa towarzysząca,</p> <p>c) drogi wewnętrzne,</p> <p>d) miejsca postojowe,</p> <p>e) infrastruktura techniczna,</p> <p>f) zieleń urządzona;</p> <p>3) zakaz lokalizacji:</p> <p>a) zabudowy bliźniaczej, szeregowej, grupowej,</p> <p>b) usług handlu hurtowego,</p> <p>c) usług handlu wielkopowierzchniowego;</p> <p>4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2.	<p><b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</b></p> <p>1) wskaźnik intensywności zabudowy:</p> <p>a) minimum: 0,2,</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>b) maksimum: 0,6;</li> <li>2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: 0,40;</li> <li>3) minimalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: 70,0 m<sup>2</sup>;</li> <li>4) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku zabudowy towarzyszącej: 40,0 m<sup>2</sup>;</li> <li>5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;</li> <li>6) wysokość zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: 6,50 - 10,00 m,</li> <li>b) zabudowy towarzyszącej: maksimum 8,00 m;</li> </ul> </li> <li>7) liczba kondygnacji nadziemnych: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego: 2 – 3,</li> <li>b) budynku usługowego: maksimum 3,</li> <li>c) zabudowy towarzyszącej: 1;</li> </ul> </li> <li>8) geometria dachów: dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35°-48°;</li> <li>9) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynosi: 4,00 m do 6,00 m;</li> <li>10) szerokość dróg wewnętrznych: 6,00 m do 12,00 m z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie placów manewrowych;</li> <li>11) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 8 w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia kąta nachylenia połaci do minimum 25° lub zastosowania dachów płaskich,</li> <li>b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na 1,50 m do tej granicy.</li> </ul> </li> </ul>
--	---

Tabela 16 – ustalenia dla terenu 1U-P:

<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>1) przeznaczenie podstawowe - teren usług lub produkcji, z uwzględnieniem pkt 2, 3;</li> <li>2) przeznaczenie uzupełniające: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) zabudowa towarzysząca,</li> <li>b) drogi wewnętrzne,</li> <li>c) elektrownia słoneczna w zakresie odnawialnych źródeł energii – fotowoltaika lokalizowana wyłącznie na dachach budynków, wiat,</li> <li>d) miejsca postojowe,</li> <li>e) infrastruktura techniczna,</li> <li>f) zieleń urządzona;</li> </ul> </li> <li>3) zakaz lokalizacji: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) elektrowni wiatrowej,</li> <li>b) elektrowni słonecznej, w zakresie urządzeń wolnostojących;</li> </ul> </li> <li>4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</li> </ul>
<b>2.</b>	<b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</b>

	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) wskaźnik intensywności zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) minimum: 0,2,</li> <li>b) maksimum: 1;</li> </ol> </li> <li>2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: 0,50;</li> <li>3) minimalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku usługowego, produkcyjnego, składowego, magazynowego: 70,0 m<sup>2</sup>;</li> <li>4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;</li> <li>5) wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) budynku usługowego, produkcyjnego, składowego, magazynowego: 4,00 m - 15,00 m,</li> <li>b) zabudowy towarzyszącej: maksimum 10,00 m;</li> </ol> </li> <li>6) liczba kondygnacji nadziemnych: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) budynku usługowego, produkcyjnego, składowego, magazynowego: maksimum 3,</li> <li>b) zabudowy towarzyszącej: maksimum 2;</li> </ol> </li> <li>7) geometria dachów: dachy zasadnicze symetryczne, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci powyżej 10° lub dachy płaskie;</li> <li>8) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynosi: do 10,00 m;</li> <li>9) na obszarach do zagospodarowania w formie zieleni izolacyjnej ustala się: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) dostosowanie zagospodarowania do wymogów § 6 pkt 6,</li> <li>b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym i komunikacyjnym;</li> </ol> </li> <li>10) szerokość dróg wewnętrznych: 6,00 m do 12,00 m z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie placów manewrowych;</li> <li>11) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia: dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 7: w zabudowie istniejącej na rzecz zachowania i kontynuacji dachów o istniejącej geometrii.</li> </ol>
--	--

Tabela 17 – ustalenia dla terenu 2U-P:

<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) przeznaczenie podstawowe - teren usług lub produkcji, z uwzględnieniem pkt 2, 3;</li> <li>2) przeznaczenie uzupełniające: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) zabudowa towarzysząca, z uwzględnieniem pkt 3, lit. c,</li> <li>b) dopuszczenie lokalu mieszkalnego zajmującego do 30% powierzchni użytkowej budynku usług na jednej działce budowlanej,</li> <li>c) elektrownia słoneczna w zakresie odnawialnych źródeł energii – fotowoltaika lokalizowana wyłącznie na dachach budynków, wiat,</li> <li>d) miejsca postojowe,</li> <li>e) infrastruktura techniczna,</li> <li>f) zieleni urządzonej;</li> </ol> </li> <li>3) zakaz lokalizacji: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) elektrowni wiatrowej,</li> <li>b) elektrowni słonecznej, w zakresie urządzeń wolnostojących,</li> <li>c) zakaz lokalizacji nowoprojektowanych garaży, wiat i budynków gospodarczych w odległości mniejszej niż 10,00 m od granicy pasa</li> </ol> </li> </ol>

	<p>drogowego przylegającego do terenu - ulicy Wiejskiej;</p> <p>4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2.	<p><b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</b></p> <p>1) wskaźnik intensywności zabudowy:</p> <p>a) minimum: 0,2,</p> <p>b) maksimum: 1;</p> <p>2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: 0,50;</p> <p>3) minimalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku usługowego, produkcyjnego, składowego, magazynowego: 70,0 m<sup>2</sup>;</p> <p>4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;</p> <p>5) wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynku usługowego, produkcyjnego, składowego, magazynowego: 4,00 m - 12,00 m,</p> <p>b) zabudowy towarzyszącej: maksimum 10,00 m;</p> <p>6) liczba kondygnacji nadziemnych:</p> <p>a) budynku usługowego, produkcyjnego, składowego, magazynowego: maksimum 3,</p> <p>b) zabudowy towarzyszącej: maksimum 2;</p> <p>7) geometria dachów: dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30°-48°;</p> <p>8) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynosi: 0,00 m oraz 4,00 m;</p> <p>9) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia:</p> <p>a) dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 7: w zabudowie istniejącej na rzecz zachowania i kontynuacji dachów o istniejącej geometrii,</p> <p>b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na 1,50 m do tej granicy,</p> <p>c) część terenu położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% – obowiązują ustalenia § 10 tabeli 30.</p>

Tabela 18 – ustalenia dla terenu 1U-ZP:

1.	<p><b>Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:</b></p> <p>1) przeznaczenie podstawowe: teren usług lub zieleni urządzonej, z uwzględnieniem pkt 2, 3;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające:</p> <p>a) zabudowa towarzysząca, z zakazem lokalizacji obiektów garażowych, gospodarczych, wiat w odległości mniejszej niż 6,0 m od granicy pasa drogowego przylegającego do terenu - Alei Wolności,</p> <p>b) miejsca postojowe, wyłącznie służące obsłudze budynków usługowych zlokalizowanych na terenie 1U-ZP,</p> <p>c) infrastruktura techniczna;</p> <p>3) zakaz lokalizacji:</p> <p>a) usług handlu hurtowego,</p>
----	---

	<p>b) usług handlu wielkopowierzchniowego;</p> <p>4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2.	<b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</b>
	<p>1) wskaźnik intensywności zabudowy:</p> <p>a) minimum: 0,1,</p> <p>b) maksimum:0,9;</p> <p>2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: 0,30;</p> <p>3) minimalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku usługowego: 70,00 m<sup>2</sup>;</p> <p>4) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku zabudowy towarzyszącej: maksymalna 40,00 m<sup>2</sup>;</p> <p>5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;</p> <p>6) wysokość zabudowy: maksimum 9,00 m;</p> <p>7) liczba kondygnacji nadziemnych:</p> <p>a) budynku usługowego: maksimum 2,</p> <p>b) zabudowy towarzyszącej: 1;</p> <p>8) geometria dachów: dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35°-48°;</p> <p>9) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą: od 0,00 m do 4,00 m;</p> <p>10) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia:</p> <p>a) dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w zabudowie istniejącej na rzecz zachowania i kontynuacji dachów o istniejącej geometrii,</li> <li>- dopuszczenie dachów o kątach nachylenia do 15° nad tarasami lub zadaszeniami nad wejściami,</li> </ul> <p>b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na 1,50 m do tej granicy.</p>

Tabela 19 – ustalenia dla terenu 1KOG:

1.	<b>Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:</b>
	<p>1) przeznaczenie podstawowe: teren garażu;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające:</p> <p>a) miejsca postojowe,</p> <p>b) drogi wewnętrzne,</p> <p>c) infrastruktura techniczna,</p> <p>d) zieleń urządzona;</p> <p>3) dopuszczenie budynków garażowych w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej lub grupowej;</p> <p>4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2.	<b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</b>
	<p>1) wskaźnik intensywności zabudowy:</p> <p>a) minimum: 0,1,</p> <p>b) maksimum:0,75;</p> <p>2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni</p>



	<p>działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: 0,75;</p> <p>3) minimalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku garażowego: 20,0 m<sup>2</sup>;</p> <p>4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;</p> <p>5) wysokość zabudowy: maksimum 4,50 m;</p> <p>6) liczba kondygnacji nadziemnych: 1;</p> <p>7) geometria dachów: dachy jednospadowe o kącie nachylenia połąci nie mniejszym niż 20°;</p> <p>8) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynosi: 4,00 m;</p> <p>9) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia:</p> <p>a) dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na 1,50 m do tej granicy,</p> <p>b) teren przylega do obszaru linii kolejowej, zlokalizowanej poza granicami planu - obowiązują ustalenia § 12 pkt 3.</p>
--	--

Tabela 20 – ustalenia dla terenu 1WS:

1.	<b>Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:</b>
	<p>1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające:</p> <p>a) infrastruktura techniczna, w tym hydrotechniczna,</p> <p>b) mosty;</p> <p>3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2.	<b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</b>
	<p>1) ustala się zakaz lokalizacji budynków i budowli, z wyjątkiem konstrukcji regulujących koryto rzeki Jedlicy z uwzględnieniem pkt 2;</p> <p>2) dopuszczenie lokalizacji mostów oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej nad powierzchnią rzeki;</p> <p>3) teren położony jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% – obowiązują ustalenia § 10 tabeli 30.</p>

Tabela 21 – ustalenia dla terenu 1KDL:

1.	<b>Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:</b>
	<p>1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi lokalnej;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura drogowa i techniczna;</p> <p>3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2.	<b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</b>
	<p>1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu: do 12,00 m;</p> <p>2) teren jest przestrzenią publiczną - obowiązują ustalenia § 8.</p>

Tabela 22 – ustalenia dla terenu 1KDD:

1.	<b>Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:</b>
	<p>1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi dojazdowej;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura drogowa i techniczna;</p>

	3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	<b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</b>
	1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu: do 13,00 m; 2) teren jest przestrzenią publiczną - obowiązują ustalenia § 8.

Tabela 23 – ustalenia dla terenu 2KDD:

1.	<b>Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:</b>
	1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi dojazdowej; 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura drogowa i techniczna; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	<b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</b>
	1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu: do 18,00; 2) teren jest przestrzenią publiczną - obowiązują ustalenia § 8.

Tabela 24 – ustalenia dla terenu 3KDD:

1.	<b>Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:</b>
	1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi dojazdowej; 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura drogowa i techniczna; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	<b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</b>
	1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu: do 1,00 m w granicach planu; 2) teren jest przestrzenią publiczną - obowiązują ustalenia § 8.

Tabela 25 – ustalenia dla terenu 1KR:

1.	<b>Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:</b>
	1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej; 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura drogowa i techniczna; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	<b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</b>
	1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu: 8,00 m; 2) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny, bez wydzielonych chodników; 3) dopuszcza się zieleń rozplanowaną w dostosowaniu do wymogów bezpieczeństwa ruchu.

Tabela 26 – ustalenia dla terenu 2KR:

1.	<b>Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:</b>
	1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej; 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura drogowa i techniczna; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	<b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</b>
	1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem

	<p>planu: 8,00 m do 13,00 m;</p> <p>2) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny, bez wydzielonych chodników;</p> <p>3) dopuszcza się zieleń rozplanowaną w dostosowaniu do wymogów bezpieczeństwa ruchu.</p>
--	--

Tabela 27 – ustalenia dla terenu 3KR:

1.	<b>Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:</b>
	<p>1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura drogowa i techniczna;</p> <p>3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2.	<b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</b>
	<p>1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu: 6,00 m;</p> <p>2) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny, bez wydzielonych chodników;</p> <p>3) dopuszcza się zieleń rozplanowaną w dostosowaniu do wymogów bezpieczeństwa ruchu.</p>

Tabela 28 – ustalenia dla terenu 1KPP:

1.	<b>Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:</b>
	<p>1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji pieszej;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające:</p> <p>a) ciągi pieszo – rowerowe,</p> <p>b) infrastruktura techniczna,</p> <p>c) zieleń urządzona;</p> <p>3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2.	<b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</b>
	<p>1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu: od 2,50 m do 3,50 m;</p> <p>2) część terenu położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% – obowiązują ustalenia § 10 tabeli 30.</p>

Tabela 29 – ustalenia dla terenu 2KPP:

1.	<b>Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:</b>
	<p>1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji pieszej;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające:</p> <p>a) ciągi pieszo – rowerowe,</p> <p>b) infrastruktura techniczna,</p> <p>c) zieleń urządzona;</p> <p>3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2.	<b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</b>
	<p>1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu: do 3,00 m;</p> <p>2) część terenu położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% – obowiązują ustalenia § 10 tabeli 30.</p>

**§ 10.** Ustala się wymagania w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z poniższą tabelą 30:

Tabela 30:

Lp.	Forma ochrony prawnej	Granice obszarów podlegających ochronie oraz sposób zagospodarowania
1.	zabytkowy układ urbanistyczny miasta Kowary objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków pod nr A/1808/365 z dnia 25.11.1956 r.;	w granicach objętych ochroną położone są całe obszary objęte planem; ustala się sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami zawartymi w § 6, § 7 oraz § 9 przy respektowaniu wymogów przepisów odrębnych;
2.	budynek położony przy ul. Pocztowej 12 wpisany do rejestru zabytków decyzją nr A/5747/1304/J z dnia 12 maja 1993 r.;	położenie budynku określa rysunek nr 4 planu; ustala się ochronę obiektu zgodnie z przepisami odrębnymi;
3.	obszar szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;	zasięg obszaru określa rysunek nr 4, 7 planu w granicach obszaru obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów ustawy prawo wodne, w tym w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią ustala się: <ul style="list-style-type: none"> <li>– zakaz zabudowy, rozbudowy, odbudowy i nadbudowy obiektów z zastrzeżeniem że zakaz nie dotyczy budowli przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych i obiektów związanych z gospodarką wodną, w tym obiektów hydrotechnicznych, hydroenergetycznych,</li> <li>– przy remoncie lub modernizacji istniejącej zabudowy nakaz stosowania odpowiedniej technologii i materiałów budowlanych o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody z zabezpieczeniem wszelkich obiektów infrastruktury technicznej, w tym sieci, urządzeń i instalacji, przed uszkodzeniami w czasie powodzi;</li> </ul>
4.	otulina Rudawskiego Parku Krajobrazowego;	w granicach otuliny leżą obszary objęte planem określone na rysunkach nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7; ustala się sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami zawartymi w § 6, § 7 oraz § 9 przy respektowaniu wymogów przepisów odrębnych.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) w granicach terenu 1MNS: 200 m<sup>2</sup>,
  - b) w granicach terenu 2MNS: 200 m<sup>2</sup>,
  - c) w granicach terenu 1MN-MW: 300 m<sup>2</sup>,
  - d) w granicach terenu 2MN-MW: 800 m<sup>2</sup>,
  - e) w granicach terenu 3MN-MW: 600 m<sup>2</sup>,
  - f) w granicach terenów 1MN-MW-U, 2MN-MW-U: 800 m<sup>2</sup>,
  - g) w granicach terenów 3MN-MW-U, 4MN-MW-U: 500 m<sup>2</sup>,
  - h) w granicach terenu 5MN-MW-U: 800 m<sup>2</sup>,
  - i) w granicach terenu 6MN-MW-U: 600 m<sup>2</sup>,
  - j) w granicach terenu 7MN-MW-U: 500 m<sup>2</sup>,
  - k) w granicach terenu 8MN-MW-U: 600 m<sup>2</sup>,
  - l) w granicach terenu 1U-ZP: 800 m<sup>2</sup>,
  - m) w granicach terenu 1U-P: 3000 m<sup>2</sup>,
  - n) w granicach terenu 2U-P: 1000 m<sup>2</sup>,
  - o) dla pozostałych terenów nie ustala się;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 10,00 m, dla terenów zabudowy szeregowej: 7,00 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w zakresie 60<sup>0</sup>–120<sup>0</sup>;
- 4) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogową.

**§ 12.** Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na oznaczonych na rysunku nr 1, 3, 5, 6 planu obszarach do zagospodarowania w formie zieleni izolacyjnej, położonych w granicach terenów: 1MN-MW-U, 2MN-MW, 2MNS, 1U-P, 5MN-MN-U, wprowadza się szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy z dopuszczeniem infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym i komunikacyjnym; zakres ograniczeń, określa § 6 pkt 6 oraz § 9 tabela 4, 6, 8, 12, 16;
- 2) na rysunku nr 6 na terenie 1U-P, 1KDL w pasie ochrony funkcyjnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV wprowadza się szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, do czasu skablowania linii, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem §13 pkt 7, 8;
- 3) na rysunku nr 1, 3, 5, na terenach 1MN-MW-U, 2MN-MW-U, 2MN-MW, 1KOG, 2MNS, nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z bezpośredniego sąsiedztwa terenów kolejowych, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, w tym § 9 tabela 4, 6, 8, 9, 19 oraz przepisami odrębnymi, w tym w zakresie transportu kolejowego.

**§ 13.** 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w sposób zapewniający:

- 1) zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarkę ściekową opartą na gminnej sieci kanalizacyjnej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) wyposażenie obszaru w pozostałe media infrastruktury technicznej w oparciu o warunki określone w przepisach odrębnych.
2. Istniejące obiekty infrastruktury technicznej mogą podlegać rozbudowie i przebudowie, w tym zmianie przebiegu i wymianie sieci napowietrznych na sieci doziemne, w zakresie nie powodującym konfliktów z projektowanym zagospodarowaniem terenów.
3. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych – fotowoltaiki wyłącznie na dachach budynków, wiat, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Lokalizacja inwestycji z zakresu łączności publicznej jest dopuszczalna na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
5. W obszarze objętym planem nie występują i nie dopuszcza się lokalizacji sieci przesyłowych infrastruktury technicznej.
6. Nowoprojektowane sieci infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym należy prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działek, o ile z warunków technicznych bądź lokalizacyjnych nie wynikają inne wymagania.
7. W granicach planu uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych pasów ochrony funkcyjnej wzdłuż istniejących linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej, z uwzględnieniem ust. 8, w poziomie nie mniejsze niż:
  - 1) dla linii napowietrznych średniego napięcia SN: 14,0 m, po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii;
  - 2) dla linii napowietrznych niskiego napięcia nn-0,4 kV: 7,0 m, po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii;
  - 3) dla linii kablowych średniego napięcia SN oraz niskiego napięcia nn-0,4 kV: 0,5 m, po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii.
8. W pasach ochrony funkcyjnej określonych w ust. 7 obowiązuje:
  - 1) zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych;
  - 2) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, będącej w kolizji z liniami elektroenergetycznymi;
  - 3) ograniczenia zagospodarowania i użytkowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. W zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych, w tym przebudowy, rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Zakaz wprowadzania z terenów 1MN-MW-U, 2MN-MW-U, 2MN-MW, 1KOG, 2MNS określonych na rysunku nr 1, 3, 5, nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych na tereny kolejowe bezpośrednio przylegające do terenów 1MN-MW-U, 2MN-MW-U, 2MN-MW, 1KOG, 2MNS, a znajdujące się poza granicami planu.
11. Zakaz odprowadzania z terenów 1MN-MW-U, 2MN-MW-U, 2MN-MW, 1KOG, 2MNS określonych na rysunku nr 1, 3, 5, wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe bezpośrednio przylegające do terenów 1MN-MW-U, 2MN-MW-U, 2MN-MW, 1KOG, 2MNS, a znajdujące się poza granicami planu oraz zakaz korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.

**§ 14.** 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9, tabelach 3 - 29.

2. Ustala się następujące wymagania w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji:

1) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego: 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,

- b) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego: 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
  - c) 1 miejsce do parkowania na każde 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - d) 1 miejsce do parkowania na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku produkcyjnego, magazynowego, składowego, jednak nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 10 zatrudnionych;
- 2) wymagania ustalone w pkt 1 dotyczą obiektów nowo projektowanych oraz dodatkowej powierzchni użytkowej uzyskanej w wyniku rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy obiektów istniejących;
  - 3) w granicach istniejących obiektów nie poddawanych działaniom inwestycyjnym, o których mowa w pkt 2, za minimalną liczbę miejsc do parkowania przyjmuje się liczbę zgodną ze stanem istniejącym;
  - 4) sposób realizacji miejsc do parkowania – w granicach działki budowlanej, na wyznaczonych miejscach do parkowania lub w garażach, wiatkach;
  - 5) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, zgodnie z tymi przepisami.
3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez układ drogowy oznaczony na rysunku planu oraz drogi przylegające do terenów a zlokalizowane poza granicami planu.
4. Ustala się warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym – zgodnie ze stanem istniejącym.
5. Nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami do terenów i obiektów budowlanych, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym w zakresie zagospodarowania terenów związanych z komunikacją drogową, transportem zbiorowym, parkingami oraz komunikacją pieszą i rowerową.

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

### **ROZDZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE:**

**§ 16.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kowary.

**§ 17.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.