UCHWAŁA NR X/56/11
RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH

z dnia 10 marca 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary – Krzaczyna B.1

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08. marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 ze zmianami), w związku z Uchwałą Nr XXXV/173/08 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 9 grudnia 2008r., po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary zatwierdzonego Uchwałą nr XXIV/139/2000 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 30 października 2000r. z późn. zmianami **Rada Miejska w Kowarach uchwala co następuje** :

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary – Krzaczyna B.1.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki:
   1) załącznik nr 1 - rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1 000,
   2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
   3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
4. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2.

Przedmiotem planu jest ustalenie:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - ustalenia w tym zakresie zawiera § 5 rubryka A oraz rysunek planu,
2) zasad ochrony środowiska i przyrody – ustalenia w tym zakresie zawiera § 5, rubryka B oraz rysunek planu,
3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania i modernizacji zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów, wskaźników intensywności zabudowy oraz wymagań dotyczące zastosowania szczególnych rozwiązań architektonicznych i przestrzennych.- ustalenia w tym zakresie zawiera § 5, rubryka C oraz rysunek planu,

4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – ustalenia w tym zakresie zawiera § 5 rubryka D,

5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – ustalenia w tym zakresie zawiera § 5, rubryka E oraz rysunek planu,

6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy – ustalenia w tym zakresie zawiera § 5, rubryki B,C i D,

7) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustalenia w tym zakresie zawiera § 5, rubryka F,

8) wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych - ustalenia w tym zakresie zawiera § 5 rubryka C, § 6,

9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – ustalenia w tym zakresie zawiera § 6 oraz rysunek planu,

10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera § 7 oraz rysunek planu,

11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustalenia w tym zakresie zawiera § 8

§ 3.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary – Krzaczyna B.1,

2) **podstawowym przeznaczeniu terenu** -należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu,

3) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i przy uwzględnieniu dodatkowych warunków o ile stanowią tak przepisy szczegółowe niniejszej uchwały,

4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem literowym lub symbolem literowym i numerem,

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków za wyjątkiem pawilonów ogrodowych i dopuszczeń określonych w ustaleniach indywidualnych niniejszej uchwały,

6) **wymaganym przebiegu kalenicy** – należy przez to rozumieć określony na rysunku planu kierunek przebiegu głównej kalenicy budynku,

7) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców i użytkowników terenu objętego planem w obrębie których wprowadza się regulacje wynikające z rozp. MI z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu zagospodarowania przestrzennego,

8) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki. Jeżeli plan ustala zakaz podziału terenu, wskaźnik intensywności zabudowy odnosi się do całego terenu. Wyklucza się etapowanie inwestycji

w sposób nie spełniający wymagań dotyczących intensywności zabudowy w poszczególnych rozpatrywanych etapach,

9) **wskaźniku zabudowy działki** - należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki.

Wyklucza się etapowanie inwestycji w sposób nie spełniający wymagań dotyczących wskaźnika zabudowy działki w poszczególnych rozpatrywanych etapach,

10) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynków mierzoną od poziomu terenu istniejącego, przed realizacją projektu.

Przekroczenie ustalonej wysokości zabudowy dominantami lub akcentami architektonicznymi jest dopuszczalne o maksimum 4,00m na powierzchni maksimum 60m2.

11) **dachu symetrycznym** - należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz kalenicy (kalenicach) biegnącej w osi (osiach) głównej bryły budynku,

12) **dominancie i akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć rozwiązanie architektoniczne polegające na zaakcentowaniu fragmentu bryły budynku przy zastosowaniu artystycznych środków wyrazu takich jak wysokość, kształt, detal architektoniczny, kolor itp. mające na celu wzbogacenie wrażeń estetycznych oraz zindywidualizowanie przestrzeni zurbanizowanej,

13) **terenach zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu:

a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 600m2, z wyłączeniem handlu wymagającego składowania towarów na otwartych placach i parkingach,

b) gastronomii,

c) ochrony zdrowia, lecznictwa uzdrowiskowego i odnowy biologicznej,

d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,

e) ubezpieczeń i finansów,

f) poczty i telekomunikacji,

g) oświaty i nauki,

h) opieki społecznej,

i) kultury, kultu religijnego, sztuki i rozrywki,

j) sportu i rekreacji,

k) turystyki i hotelarstwa,

l) projektowania i pracy twórczej,

m) usług fryzjerskich i kosmetycznych,

14) **terenach usług turystycznych** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących obsłudze turystów, obejmujących:

a) obiekty bazy noclegowej – hotele, pensjonaty, schroniska młodzieżowe, pola namiotowe oraz zabudowę apartamentową,

b) usługi gastronomii,

c) usługi sanatoryjne i odnowy biologicznej,

d) tereny sportu i rekreacji

15) **zabudowie apartamentowej** – należy przez to rozumieć obiekty zakwaterowania turystów realizowane w formie zespołów lokali użytkowych o programie funkcjonalnym zbliżonym do mieszkań,

16) **terenach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć, tereny budowli sportowych oraz zieleni służącej uprawianiu sportu, rekreacji i wypoczynkowi i rozrywce wraz z funkcjami uzupełniającymi pozwalającymi na prawidłową organizację działalności podstawowej i obsługę użytkowników. O ile ustalenia indywidualne nie stanowią inaczej na terenach usług sportu i rekreacji wyklucza się lokalizację obiektów bazy noclegowej,

17) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, nie pełniące równocześnie innych funkcji,

§ 4.

1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
   1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   2) przeznaczenie terenów - wyrażone na rysunku planu symbolami literowym lub symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi poszczególne tereny,
   3) oznaczenia dotyczące kategoryzacji elementów układu komunikacji kołowej - funkcje i standardy techniczne dróg i ulic,
   4) oznaczenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
      a) nieprzekraczalne linie zabudowy,
      b) wymagany przebieg kalenicy, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,
   5) oznaczenie przestrzeni publicznej,
   6) cenne drzewa wskazane do zachowania,
   7) granica obszaru objętego planem, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi.
2. Pozostałe oznaczenia zawarte w rysunku planu mają charakter informacyjny i mogą podlegać modyfikacjom wynikającym z właściwych w ich przedmiocie przepisów szczególnych lub decyzji administracyjnych,
3. Miasto Kowary wpisane jest do rejestru zabytków. Decyzja ta nie określa granic obszaru, którego dotyczy w/w wpis. Do czasu ustalenia tych granic cały obszar planu należy traktować jako objęty restrykcjami wynikającymi z w/w decyzji.
4. Zawarte w rysunku planu oznaczenia dotyczące przebiegów magistralnych i głównych sieci infrastruktury technicznej, w tym propozycje ich przełożenia, mogą podlegać modyfikacjom określonym w § 7 niniejszej uchwały.

Rozdział 2.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE:

§ 5.

1. Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w obszarze objętym planem zawierają poniższe tabele.

Ustalenia szczegółowe dla terenu MN,U:

przedmiot planu (wg systematyki zawartej w §2 niniejszej uchwały)	**ustalenia**
A - przeznaczenie terenu oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	1. Przeznaczenie podstawowe : 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 2) tereny zabudowy usługowej, 2. Przeznaczenie uzupełniające - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
B - zasady ochrony środowiska i przyrody	1. Energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z zastosowaniem rozwiązań proekologicznych, 2. Z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej, ewentualna uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie poszczególnych działek nie może wykraczać poza granice tych działek i naruszać standardów jakościowych środowiska ustalonych dla terenów sąsiednich, 3. Ustala się minimalny wskaźnik terenów biologicznie czynnych na poziomie 25%, 4. Oznaczone na rysunku planu cenne drzewo wskazuje się do zachowania. Wycinka dopuszczalna jest wyłącznie ze względów sanitarnych, na podstawie pozytywnej opinii dendrologicznej 5. Gospodarkę odpadami należy trwale uregulować w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne. 6. Teren MN,U ze względów akustycznych kwalifikuje się jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w myśl art. 114 ustawy Prawo ochrony środowiska,
C - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego,	1. Ustala się następujące wymagania dla wykorzystania terenu i kształtowania zabudowy: 1) typ zabudowy – wolnostojąca, zwarta, 2) wskaźnik zabudowy działki - maks.0,4, 3) wskaźnik intensywności zabudowy maks.1,0, 4) maksymalna wysokość zabudowy – 9,00m, 5) dachy – symetryczne o kącie nachylenia połaci, zawartym w zakresie 35-47^0 i okapach wysuniętych na min. 0,80m, 6) maksymalna liczba budynków lokalizowanych w obrębie działki – 2 w tym 1 budynek przeznaczenia podstawowego + 1 budynek gospodarczy lub garaż, 2. Wyklucza się lokalizację garaży blaszanych. 3. Budynki istniejące nie spełniające kryteriów określonych w ust. 1 mogą być zachowane w obecnej formie architektoniczno – przestrzennej o ile na rysunku planu zostały oznaczone jako zabudowa istniejąca wskazana do zachowania. W przypadku przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy tych budynków wyklucza się działania powodujące: 1) zwiększenie parametrów, które przekraczają wartości określone w ust. 1 pkt 2-4, przebudowy dachów symetrycznych w sposób zakłócający tę symetrię, 4. Dopuszcza się zbliżenie zabudowy do granic działek. 5. Ustala się następujące wymagania dla ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej: 1) wysokość - maksimum 1,50m przy równoczesnym wymogu jednakowej wysokości wzdłuż całego terenu, 2) zakaz stosowania typowych ogrodzeń betonowych, 3) wymagana powierzchnia prześwitów – minimum 70%, 6. W przestrzeni publicznej wprowadza się zakaz lokalizacji nośników reklamowych za wyjątkiem: 1) obiektów stanowiących elementy miejskiego systemu informacji wizualnej, 2) jednego nośnika reklamowego na działce bezpośrednio związanego z prowadzoną w jej obrębie działalnością.
D - granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Teren podlega ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w związku z uwarunkowaniami, o których mowa w § 4, ust.3. Z tytułu w/w uwarunkowań plan nie wprowadza dodatkowych ustaleń poza wynikające z obowiązujących przepisów szczególnych.
E - szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	1. W obszarze planu nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. 2. Propozycję podziału terenów na działki budowlane określa rysunek planu. 3. W przypadku decyzji o scaleniu i podziale nieruchomości ustala się: 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 500m^2, 2) szerokość frontu działki – minimum 22,00m, 3) kąt granicy działki od strony przyległej drogi mieszczący się w zakresie 60^0 - 120^0,

	4. Ustalenia zawarte w ust. 3 nie dotyczą działek o powierzchni do 25m^2 wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej.
F - sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Ustalenia szczegółowe dla terenów UT:

przedmiot planu (wg systematyki zawartej w §2 niniejszej uchwały)	**ustalenia**
A - przeznaczenie terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	1. Przeznaczenie podstawowe - tereny usług turystycznych, 2. Przeznaczenie uzupełniające: 1) tereny sportu i rekreacji, 2) zieleń urządzona i w formach naturalnych, 3) wody powierzchniowe, śródlądowe, 4) parkingi, 5) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
B - zasady ochrony środowiska i przyrody	1. Energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z zastosowaniem rozwiązań proekologicznych, 2. Z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej, ewentualna uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie poszczególnych działek nie może wykraczać poza granice tych działek i naruszać standardów jakościowych środowiska ustalonych dla terenów sąsiednich, 3. Ustala się minimalny wskaźnik terenów biologicznie czynnych: 1) na terenach UT. 1 i UT.2 – 60%, 2) na terenie UT.3 – 20%, 4. Gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne, 5. Ścieki opadowe z nawierzchni służących komunikacji kołowej przed odprowadzeniem do odpowiednich systemów kanalizacji należy podczyścić w stopniu wymaganym obowiązującymi przepisami szczególnymi, 6. Ze względów akustycznych tereny UT kwalifikuje się jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe poza miastem.
C - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego,	1. Ustala się następujące wymagania dla wykorzystania terenu i kształtowania zabudowy: 1) wskaźnik zabudowy działki: a) teren UT.1 – maksimum 0.3, b) teren UT.2 – maksimum 0,35, c) teren UT.3 – maksimum 0.50, 2) wskaźnik intensywności zabudowy: a) teren UT.1– maksimum 0.9, b) teren UT.2 – maksimum 1.1, c) teren UT.3 – maksimum 1.35 3) maksymalna liczba budynków na działce budowlanej – 2 w tym 1 budynek przeznaczenia podstawowego + 1 budynek w formie pawilonu ogrodowego, 4) minimalna powierzchnia zabudowy budynku przeznaczenia podstawowego – 400m^2, 5) maksymalna powierzchnia zabudowy pawilonu ogrodowego - 150m^2, 6) dachy – symetryczne, kryte dachówką w kolorze czerwonym, lub łupkiem i kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 18-250 lub 40 – 470, 7) wysokość zabudowy: a) na terenach UT.1: - przy zastosowaniu dachów o kącie nachylenia 18-25^0 – maksimum 15,00m, - przy zastosowaniu dachów o kącie nachylenia 40-47^0 – maksimum 18,00m, przy maksymalnej wysokości okapu (górnej krawędzi elewacji) – 10,00 b) na terenach UT. 2 oraz UT.3: - przy zastosowaniu dachów o kącie nachylenia 18-25^0 – maksimum 12,00m, - przy zastosowaniu dachów o kącie nachylenia 40-47^0 – maksimum 15,00m, 8) maksymalna długość elewacji w widoku od strony przyległego do działki ciągu komunikacyjnego: a) na terenach UT.1 oraz UT.2 - 40,00m, b) na terenie UT.3 – 55,00m, 9) maksymalna długość odcinka elewacji usytuowanego w jednej płaszczyźnie, w widoku od strony przyległego do działki ciągu komunikacyjnego – maksimum 18,00m, z wymogiem rozdzielenia poszczególnych odcinków uskokiem lub ryzalitem o głębokości min. 3,00m, 10) wykończenie ścian zewnętrznych – z zastosowaniem szlachetnych materiałów wykończeniowych takich jak kamień, cegła klinkierowa, drewno, szkło,

	11) na terenie UT.1 nieprzekraczalne linie zabudowy nie sąsiadujące z przestrzenią publiczną, nie są wiążące dla tarasów oraz takich elementów budynku jak ogrody zimowe oraz ewentualna hala basenu o ile elewacje tych elementów zostaną przeszklone na powierzchni min. 75%, 12) oznaczone na rysunku planu wymagane przebiegi kalenic należ traktować jako wariantowe. 2. Ustalenia zawarte w ust. 1 pkt 4,5,6 nie dotyczą ewentualnych stacji transformatorowych a także obiektów architektury ogrodowej, 3. Lokalizacja garaży jest dopuszczalna wyłącznie jako wbudowanych w budynkach przeznaczenia podstawowego, 4. Dopuszcza się zbliżenie zabudowy do granic działek. 5. Ustala się następujące wymagania dla ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej: 1) wysokość - maksimum 1,50m przy równoczesnym wymogu jednakowej wysokości wzdłuż całego terenu, 2) zakaz stosowania typowych ogrodzeń betonowych, 3) wymagana powierzchnia prześwitów – minimum 70%, 6. W przestrzeni publicznej wprowadza się zakaz lokalizacji budynków oraz nośników reklamowych za wyjątkiem: 1) obiektów stanowiących elementy miejskiego systemu informacji wizualnej, 2) jednego nośnika reklamowego na działce bezpośrednio związanego z prowadzoną w jej obrębie działalnością. W wypadku potrzeby oznaczenia na nośniku reklamowym kilku podmiotów, wymaga się zastosowania jednorodnych rozwiązań plastycznych, 7. Na terenie UT.2 ustala się minimalną szerokość dróg wewnętrznych – 6,00m
D - granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów	1. Tereny UT podlegają ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w związku z uwarunkowaniami, o których mowa w § 4, ust.3. 2. Z tytułu w/w uwarunkowań plan nie wprowadza dodatkowych ustaleń poza wynikające z obowiązujących przepisów szczególnych.
E - szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	1. W obszarze planu nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. 2. W przypadku decyzji o objęciu procedurą scalenia i podziału nieruchomości w skład których wchodzą tereny UT.1 oraz UT.3 podziału dotyczącego tych terenów należy dokonać zgodnie z liniami rozgraniczającymi te tereny, 3. W przypadku decyzji o scaleniu i podziale nieruchomości w obrębie terenu UT.2 ustala się: 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 3000m2, 2) szerokość frontu działki – minimum 40,00m, 3) kąt granicy działki od strony przyległej drogi mieszczący się w zakresie 80^0 - 100^0, 4. Ustalenia zawarte w ust. 2 i 3 nie dotyczą działek o powierzchni do 25m^2 wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej.
F - sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów dla lokalizacji sezonowych obiektów gastronomicznych w miejscach przewidzianych na ten cel w projekcie zagospodarowania terenu,

Ustalenia szczegółowe dla terenów U:

przedmiot planu (wg systematyki zawartej w §2 niniejszej uchwały)	**ustalenia**
A - przeznaczenie terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	1. Przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej, 2. Przeznaczenie uzupełniające: 1) tereny sportu i rekreacji, 2) zieleń urządzona i formach naturalnych, 3) wody powierzchniowe, śródlądowe, 4) parkingi i drogi wewnętrzne, 5) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, 6) wbudowane lokale mieszkalne w maksymalnej ilości – 2 lokale na działce budowlanej, 3. W obrębie terenu U.3 dopuszcza się lokalizację parkingów w nie limitowanej wielkości, a także wydzielenie drogi dojazdowej (wewnętrznej lub publicznej) zapewniającej dojazd do terenu US.1
B - zasady ochrony	1. Energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z zastosowaniem rozwiązań

środowiska i przyrody	proekologicznych, 2. Z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej, ewentualna uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie poszczególnych działek nie może wykraczać poza granice tych działek i naruszać standardów jakościowych środowiska ustalonych dla terenów sąsiednich, 3. Ustala się minimalny wskaźnik terenów biologicznie czynnych na poziomie 40%, 4. Gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne, 5. Ścieki opadowe z nawierzchni służących komunikacji kołowej przed odprowadzeniem do odpowiednich systemów kanalizacji należy podczyścić w stopniu wymaganym obowiązującymi przepisami szczególnymi, 6. Tereny U nie podlegają ochronie akustycznej.
C - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego,	1. Ustala się następujące wymagania dla wykorzystania terenu i kształtowania zabudowy: 1) wskaźnik zabudowy działki – maksimum 0.30, 2) wskaźnik intensywności zabudowy – maksimum 1.0, 3) maksymalna liczba budynków na działce budowlanej – 2 w tym 1 budynek przeznaczenia podstawowego + 1 pawilon ogrodowy, 4) minimalna powierzchnia zabudowy budynku przeznaczenia podstawowego – 300m^2, 5) maksymalna powierzchnia zabudowy pawilonu ogrodowego - 100m^2, 6) wysokość zabudowy maksimum 12,00m 7) dachy – symetryczne o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 40-47^0 , kryte dachówką w kolorze czerwonym, lub łupkiem, 8) maksymalna długość elewacji w widoku od strony przyległego do działki ciągu komunikacyjnego - 35,00m, 9) maksymalna długość odcinka elewacji usytuowanego w jednej płaszczyźnie, w widoku od strony przyległego do działki ciągu komunikacyjnego – maksimum 24,00m, z wymogiem rozdzielenia poszczególnych odcinków uskokiem lub ryzalitem o głębokości min. 3,00m, 10) wykończenie ścian zewnętrznych – z zastosowaniem szlachetnych materiałów wykończeniowych takich jak kamień, cegła klinkierowa, drewno, szkło, 2. Ustalenia zawarte w ust. 1 pkt 4,5 nie dotyczą ewentualnych stacji transformatorowych a także obiektów architektury ogrodowej, 3. Lokalizacja garaży jest dopuszczalna wyłącznie jako wbudowanych w budynkach przeznaczenia podstawowego 4. W zabudowie lokalizowanej w obrębie działki wymaga się stosowania: 1) dachów o jednakowym kącie nachylenia połaci i jednakowym pokryciu, 2) spójnych kompozycyjnie, materiałowo i kolorystycznie rozwiązań elewacji oraz zagospodarowania terenu. 5. Dopuszcza się zbliżenie zabudowy do granic działek. 6. Ustala się następujące wymagania dla ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej: 1) wysokość - maksimum 1,20m przy równoczesnym wymogu jednakowej wysokości wzdłuż całego terenu, 2) zakaz stosowania typowych ogrodzeń betonowych, 3) wymagana powierzchnia prześwitów – minimum 70%, 7. W przestrzeni publicznej wprowadza się zakaz lokalizacji nośników reklamowych za wyjątkiem: 1) obiektów stanowiących elementy miejskiego systemu informacji wizualnej, 2) jednego nośnika reklamowego na działce bezpośrednio związanego z prowadzoną w jej obrębie działalnością. W wypadku potrzeby oznaczenia na nośniku reklamowym kilku podmiotów, wymaga się zastosowania jednorodnych rozwiązań plastycznych,
D - granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Tereny podlegają ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w związku z uwarunkowaniami, o których mowa w § 4, ust.3. Z tytułu w/w uwarunkowań plan nie wprowadza dodatkowych ustaleń poza wynikające z obowiązujących przepisów szczególnych.
E - szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	1. W obszarze planu nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. 2. W przypadku decyzji o objęciu procedurą scalenia i podziału nieruchomości w skład których wchodzi teren U.3 podziału należy dokonać zgodnie z liniami rozgraniczającymi ten teren, 3. W przypadku decyzji o scaleniu i podziale nieruchomości w obrębie terenów U1 oraz U.2 ustala się: 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1500m^2, 2) szerokość frontu działki – minimum 40,00m, 3) kąt granicy działki od strony przyległej drogi mieszczący się w zakresie 80^0 - 100^0, 4. Ustalenia zawarte w ust. 2 i 3 nie dotyczą działek o powierzchni do 25m^2 wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej.
F - sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania	Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów dla lokalizacji sezonowych obiektów gastronomicznych w miejscach przewidzianych na ten cel w projekcie zagospodarowania terenu,

i użytkowania terenów	

Ustalenia szczegółowe dla terenu ZP:

przedmiot planu (wg systematyki zawartej w §2 niniejszej uchwały)	**ustalenia**
A - przeznaczenie terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	1. Przeznaczenie podstawowe: 1) tereny zieleni urządzonej o charakterze parkowym, 2. Przeznaczenie uzupełniające: 1) teren ZP.1 - usługi, o których mowa w par. 3 pkt 13 lit. b, i, j oraz k z wykluczeniem zabudowy apartamentowej, 2) teren ZP.2 - usługi, o których mowa w par. 3 pkt 13 lit. b, i, oraz j 3) tereny ZP.1 i ZP.2 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
B - zasady ochrony środowiska i przyrody	1. Energię dla celów grzewczych należy pozyskiwać z zastosowaniem rozwiązań proekologicznych, 2. Ustala się minimalny wskaźnik terenów biologicznie czynnych na poziomie: 1) w obrębie terenu ZP.1 - 85%, 2) w obrębie terenu ZP.2 – 50% 3. Oznaczone na rysunku planu cenne drzewa wskazuje się do zachowania. Wycinka dopuszczalna jest wyłącznie ze względów sanitarnych, na podstawie pozytywnej opinii dendrologicznej 4. Gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne, 5. Ścieki opadowe z nawierzchni służących komunikacji kołowej przed odprowadzeniem do odpowiednich systemów kanalizacji należy podczyścić w stopniu wymaganym obowiązującymi przepisami szczególnymi, 6. Teren nie podlega ochronie akustycznej
C - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego,	1. W obrębie terenu ZP.1 ustala się lokalizację: 1) 1 budynku związanego funkcją usługową, usytuowanego w polu wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy (z zastrzeżeniem ust. 2), spełniającego następujące wymagania: a) powierzchnia zabudowy – maksimum 800m^2, b) wysokość – maksimum 12,00m, c) dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 18 – 25^0 lub 40-47^0 kryte dachówką w kolorze czerwonym, lub łupkiem, d) zindywidualizowany projekty architektoniczny o wysokich walorach artystycznych i kompozycyjnych podkreślających szczególną funkcję i położenie w obrębie parku, 2) 2 budynków gospodarczych spełniających następujące wymagania: a) powierzchnia zabudowy maksimum 180m^2 każdy, b) wysokość maksimum 8,00m, c) dachy – symetryczne o kącie nachylenia połaci, pokryciu i okapach analogicznych jak w budynku usługowym, 3) 1 pawilonu parkowego spełniającego następujące wymagania: a) powierzchnia zabudowy – maksimum 300m^2, b) wysokość - maksimum 8,00m, c) materiały wykończeniowe elewacji – drewno i szkło na podmurówce ceramicznej lub kamiennej, d) przeszklenia – minimum 75% powierzchni elewacji, 4) obiektów architektury ogrodowej w tym otwartych altan parkowych o powierzchni do 30m^2, 5) obiekty, o których mowa w pkt 2 – 4 należy sytuować w odległości min. 10,00m od krawędzi jezdni drogi nr 366 2. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie sąsiadujące z przestrzenią publiczną, nie są wiążące dla tarasów oraz takich elementów budynku jak ogrody zimowe oraz ewentualna hala basenu o ile elewacje tych elementów zostaną przeszklone na powierzchni min. 75%, 3. W obrębie terenu ZP.2 ustala się lokalizację: 1) 1 budynku związanego funkcją usługową, spełniającego następujące wymagania: a) powierzchnia zabudowy – maksimum 600m^2, b) wysokość – maksimum 12,00m, c) dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 18 – 25^0 lub 40-47^0, kryte dachówką w kolorze czerwonym lub łupkiem, 2) obiektów architektury ogrodowej w tym 2 otwartych altan parkowych o powierzchni do 30m2, 4. Dopuszcza się odstąpienie od wymagań określonych w ust. 3 pkt 1 lit. b, c na rzecz lokalizacji atrakcyjnego obiektu zabytkowego lub jego wiernej kopii, przeniesionego z innego terenu. 5. W obrębie terenów ZP wymaga się stosowania zindywidualizowanych projektów architektonicznych o wysokich walorach artystycznych i kompozycyjnych podkreślających szczególną funkcję i położenie w obrębie parku, 6. Ustala się następujące wymagania dla ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej: 1) wysokość - 1,80 – 2,20m przy równoczesnym wymogu jednakowej wysokości wzdłuż całego terenu, 2) materiał – metal na podmurówce kamiennej lub z cegły klinkierowej,

	3) wymagana powierzchnia prześwitów – minimum 80%, 7. Wprowadza się zakaz lokalizacji nośników reklamowych za wyjątkiem: 1) obiektów stanowiących elementy miejskiego systemu informacji wizualnej, 2) jednego nośnika reklamowego na terenie bezpośrednio związanego z prowadzoną działalnością. 8. W obrębie terenów ZP dopuszcza się lokalizację 1 wieży widokowej o wysokości maksimum 30,00m i powierzchni zabudowy – maksimum 100,00m^2.
D - granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów	1. Tereny podlegają ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w związku z uwarunkowaniami, o których mowa w § 4, ust.3. 2. W granicach terenu ZP.2 znajdują się stanowiska roślin chronionych. 3. Z tytułu w/w uwarunkowań plan nie wprowadza dodatkowych ustaleń poza wynikające z obowiązujących przepisów szczególnych.
E - szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	1. W obszarze planu nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. 2. W przypadku decyzji o objęciu procedurą scalenia i podziału nieruchomości w skład których wchodzą tereny ZP podziału należy dokonać zgodnie z liniami rozgraniczającymi te tereny, 3. Ustalenia zawarte w ust. 2 nie dotyczą działek o powierzchni do 25m^2 wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej.
F - sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu: 1) w związku z lokalizacją imprez masowych, na czas trwania tych imprez, 2) dla lokalizacji sezonowych obiektów gastronomicznych w miejscach przewidzianych na ten cel w projekcie zagospodarowania terenu,

Ustalenia szczegółowe dla terenów US:

przedmiot planu (wg systematyki zawartej w §2 niniejszej uchwały)	ustalenia
A - przeznaczenie terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	1. Przeznaczenie podstawowe - tereny sportu i rekreacji, 2. Przeznaczenie uzupełniające: 1) zieleń urządzona, 2) parkingi, 3) wody powierzchniowe śródlądowe, 4) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
B - zasady ochrony środowiska i przyrody	1. Energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z zastosowaniem rozwiązań proekologicznych, 2. Ustala się minimalny wskaźnik terenów biologicznie czynnych na poziomie 50%, Wskaźnik ten może być obniżony na terenach US.2 oraz US.3 do poziomu min. 20% w przypadku przeznaczenia terenów: 1) US.2 pod halę widowiskowo – sportową lub aquapark z krytą pływalnią 2) US.3 pod aquapark z krytą pływalnią, 3. Ścieki opadowe z nawierzchni służących komunikacji kołowej przed odprowadzeniem do odpowiednich systemów kanalizacji należy podczyścić w stopniu wymaganym obowiązującymi przepisami szczególnymi, 4. Gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne, 5. Tereny nie podlegają ochronie akustycznej. 6. Teren US.3 ocenia się jako cenny przyrodniczo. Zagospodarowanie terenu na cele rekreacyjne należy poprzedzić aktualizacją inwentaryzacji przyrodniczej wykonanej na etapie projektu planu i dostosować do jej wskazań. 7. Realizacja zainwestowania na terenach US.2 oraz US.3 nie może skutkować zmianą stosunków wodnych na przyległych terenach, cennych przyrodniczo
C - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego oraz	1. W obrębie terenu US.1 oraz US.3 oraz w obrębie każdej działki budowlanej na terenie US.2 (spełniającej kryteria określone w rubryce E) dopuszcza się lokalizację: 1) 2 budynków związanych funkcją podstawową, spełniających następujące wymagania przestrzenne: a) powierzchnia zabudowy – maksimum 500m^2, b) wysokość – maksimum 10,00m, c) dachy – strome, symetryczne o jednakowym kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 25-47^0, z okapami wysuniętymi na min. 0,80m, 2) 1 obiektu gospodarczego związanego z obsługą funkcji sportowych i utrzymaniem terenów, spełniającego

zasady kształtowania ładu przestrzennego,	następujące wymagania przestrzenne: a) powierzchnia zabudowy – maksimum 100m^2, b) wysokość maksimum 8,00m, d) dach – stromy, symetryczny o kącie nachylenia połaci analogicznym jak w budynkach związanych z funkcją podstawową, 2) stacji transformatorowych, 3) obiektów architektury ogrodowej, 4) zadaszeń trybun, 5) budynków kas i portierni. 2. Ograniczenia określone w ust. 1 pkt 1 nie obowiązują w przypadku przeznaczenia całego terenu: 1) US.2 pod halę widowiskowo – sportową lub aquapark z krytą pływalnią, 2) US.3 pod aquapark z krytą pływalnią. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 ustala się maksymalną wysokość budynków na poziomie 12,00m. 4. Dopuszcza się zbliżenie zabudowy do granic działek. 5. Ustala się następujące wymagania dla ogrodzeń od strony przyległych dróg i ulic: 1) teren US.1: a) wysokość - maksimum 2,50m przy równoczesnym wymogu jednakowej wysokości wzdłuż całego terenu, b) dopuszcza się ogrodzenie pełne z wyznaczonymi rytmicznie polami dla reklam wielkoformatowych, pod warunkiem ustalenia dla tych pól jednakowego formatu oraz usytuowania ich na jednym poziomie, tereny US.2 i US.3: a) wysokość – maksimum 1,80m przy równoczesnym wymogu jednakowej wysokości wzdłuż całego terenu, b) materiał – metal na podmurówce kamiennej lub z cegły klinkierowej, c) wymagana powierzchnia prześwitów – minimum 75%,
D - granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów	1. Tereny podlegają ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w związku z uwarunkowaniami, o których mowa w § 4, ust.3. 2. W granicach terenu US.2 znajdują się stanowiska roślin chronionych. 3. Z tytułu w/w uwarunkowań plan nie wprowadza dodatkowych ustaleń poza wynikające z obowiązujących przepisów szczególnych.
E - szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	1. W obszarze planu nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. 2. W przypadku decyzji o objęciu procedurą scalenia i podziału nieruchomości w skład których wchodzą tereny US.1 i US.3 podziału należy dokonać zgodnie z liniami rozgraniczającymi te tereny, 3. W przypadku decyzji o objęciu procedurą scalenia i podziału nieruchomości w skład których wchodzi teren US.2 podziału należy dokonać z zachowaniem następujących wymagań: 1) minimalna powierzchnia działki – 8000m2, 2) minimalna szerokość frontu działki (tj. granicy od strony granicy planu) – 60,00m, 3) kąt granicy działki od strony przyległej drogi mieszczący się w zakresie 60^0 - 120^0, 4. Ustalenia zawarte w ust. 2 i 3 nie dotyczą działek o powierzchni do 25m^2 wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej.
F – sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu: 1) w związku z lokalizacją imprez masowych, na czas trwania tych imprez, 2) dla lokalizacji sezonowych obiektów gastronomicznych

Ustalenia szczegółowe dla terenów KP:

przedmiot planu (wg systematyki zawartej w §2 niniejszej uchwały)	**ustalenia**
A - przeznaczenie terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	1. Przeznaczenie podstawowe - tereny parkingów, 2. Przeznaczenie uzupełniające: 1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, 2) zieleń, 3) wiaty przystankowe komunikacji zbiorowej
B - zasady ochrony środowiska i przyrody	1. Ustala się minimalny wskaźnik terenów biologicznie czynnych na poziomie 20%, 2. Ścieki opadowe z nawierzchni służących komunikacji kołowej przed odprowadzeniem do odpowiednich systemów kanalizacji należy podczyścić w stopniu wymaganym obowiązującymi

	przepisami szczególnymi, 3. Oznaczone na rysunku planu cenne drzewo wskazuje się do zachowania. Wycinka dopuszczalna jest wyłącznie ze względów sanitarnych, na podstawie pozytywnej opinii dendrologicznej 4. Tereny nie podlegają ochronie akustycznej.
C - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego,	1. W obrębie terenu ustala się zakaz zabudowy kubaturowej za wyjątkiem stacji transformatorowych i wiat przystankowych, 2. KP.1 jest przestrzenią publiczną, w obrębie której wprowadza się zakaz lokalizacji nośników reklamowych za wyjątkiem obiektów stanowiących elementy miejskiego systemu informacji wizualnej,
D - granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Teren podlega ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w związku z uwarunkowaniami, o których mowa w § 4, ust.3. Z tytułu w/w uwarunkowań plan nie wprowadza dodatkowych ustaleń poza wynikające z obowiązujących przepisów szczególnych.
E - szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	Nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane
F - sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Ustalenia szczegółowe dla terenu E:

przedmiot planu (wg systematyki zawartej w §2 niniejszej uchwały)	**ustalenia**
A - przeznaczenie terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	1. Przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka – stacja transformatorowa, 2. Przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się
B - zasady ochrony środowiska i przyrody	1. W obrębie terenu nie ustala się minimalnego wskaźnik terenów biologicznie czynnych, 2. Teren nie podlega ochronie akustycznej.
C - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego,	Dopuszcza się zbliżenie zabudowy do granic działek.
D - granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Teren podlega ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w związku z uwarunkowaniami, o których mowa w § 4, ust.3. Z tytułu w/w uwarunkowań plan nie wprowadza dodatkowych ustaleń poza wynikające z obowiązujących przepisów szczególnych.
E - szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	1. W obszarze planu nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. 2. W przypadku decyzji o objęciu procedurą scalenia i podziału nieruchomości w skład których wchodzi teren KP podziału należy dokonać zgodnie z liniami rozgraniczającymi ten teren,
F - sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Ustalenia szczegółowe dla terenów Z,WS:

przedmiot planu (wg systematyki zawartej w §2 niniejszej uchwały)	ustalenia
A - przeznaczenie terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	1. Przeznaczenie podstawowe: 1) teren Z,WS.1: a) teren zieleni w formach naturalnych (nie urządzonej), b) wody powierzchniowe, śródlądowe – istniejący ciek wodny, c) ciągi piesze lub pieszo – rowerowe, 2) teren Z,WS.2: a) teren zieleni w formach naturalnych (nie urządzonej) i urządzonej – park przyrodniczo - edukacyjno - rekreacyjny, b) wody powierzchniowe, śródlądowe – istniejące cieki wodnej oraz akwen rekreacyjny, 2. Przeznaczenie uzupełniające: 1) tereny Z,WS.1 oraz Z,WS.2 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, 2) teren Z,WS.2: a) ścieżki piesze o charakterze spacerowym i edukacyjnym, b) ciąg pieszo – rowerowy łączący ciąg pieszo - rowerowy KD/p z ciągiem pieszo – jezdnym KD/p-j.1, c) urządzone miejsca wypoczynku i rekreacji d) zaprojektowane w sposób nie kolidujący z walorami przyrodniczymi, w miejscach wskazanych na etapie projektu zagospodarowania terenu, e) obiekty architektury ogrodowej o charakterze parkowym, f) 1 budynek o funkcji usługowej i/lub gospodarczej wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną
B - zasady ochrony środowiska i przyrody	1. Ustala się minimalny wskaźnik terenów biologicznie czynnych na poziomie 85%, 2. Tereny nie podlegają ochronie akustycznej. 3. Oznaczone na rysunku planu cenne drzewa wskazuje się do zachowania. Wycinka dopuszczalna jest wyłącznie ze względów sanitarnych, na podstawie pozytywnej opinii dendrologicznej, 4. T eren Z,WS.2 uznaje się za cenny przyrodniczo. Zagospodarowanie terenu na cele rekreacyjne należy poprzedzić aktualizacją inwentaryzacji przyrodniczej wykonanej na etapie projektu planu i dostosować do jej wskazań. W ramach docelowego zagospodarowania wymaga się zachowania najcenniejszych fragmentów terenu w formie naturalnej.
C - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego,	1. Na terenie Z,WS.1 wprowadza się zakaz zabudowy. Zakaz ten nie dotyczy obiektów określonych jako przeznaczenie uzupełniające terenu, 2. Na terenie Z,WS.2 ustala się: 1) akwen wodny oraz budynek, o którym mowa w rubryce A ust. 2 pkt 2d należy zlokalizować w oznaczonej na rysunku planu strefie lokalizacji zabudowy i akwenu wodnego, 2) projektowany budynek winien spełniać następujące kryteria przestrzenne: a) powierzchnia zabudowy – maksimum 300m^2, b) wysokość maksimum 8,00m, c) dach – stromy, symetryczny o kącie nachylenia połaci kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 25-47^0, 3) oznaczenie zawarte na rysunku planu dotyczące wymaganej realizacji ciągu pieszo – rowerowego przez teren o innym przeznaczeniu należy rozumieć jako wymóg połączenia ulicy dojazdowej KD/D z ciągiem pieszo – jezdnym KD/p-j.1 ciągiem pieszo – rowerowym. Przebieg tego ciągu może odbiegać od rysunku planu pod warunkiem realizacji w/w połączenia.
D - granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów	1. Tereny podlegają ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w związku z uwarunkowaniami, o których mowa w § 4, ust.3. 2. W granicach terenów znajdują się stanowiska roślin chronionych. 3. Z tytułu w/w uwarunkowań plan nie wprowadza dodatkowych ustaleń poza wynikającymi z obowiązujących przepisów szczególnych.
E - szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	1. W obszarze planu nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. 2. W przypadku decyzji o objęciu procedurą scalenia i podziału nieruchomości w skład których wchodzą tereny Z,WS podziału należy dokonać zgodnie z liniami rozgraniczającymi te tereny,
F - sposoby i terminy tymczasowego	Nie dopuszcza się

zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	

Ustalenia szczegółowe dla terenu WS:

przedmiot planu (wg systematyki zawartej w §2 niniejszej uchwały)	**ustalenia**
A - przeznaczenie terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	1. Przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe, śródlądowe – rekreacyjny zbiornik wodny, 2. Przeznaczenie uzupełniające: 1) kładki piesze, 2) pomosty, 3) urządzenia sportowe, 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej związane z gospodarką wodną oraz zaopatrzeniem w media terenu ZP.2
B - zasady ochrony środowiska i przyrody	1. Cały teren WS jest terenem biologicznie czynnym. 2. Teren nie podlega ochronie akustycznej.
C - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego,	Nie ustala się.
D - granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Teren podlega ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w związku z uwarunkowaniami, o których mowa w § 4, ust.3. Z tytułu w/w uwarunkowań plan nie wprowadza dodatkowych ustaleń poza wynikające z obowiązujących przepisów szczególnych.
E - szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	Nie wprowadza się dodatkowych ustaleń ponad obowiązujące przepisy szczególne
F - sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	Nie ustala się

Ustalenia szczegółowe dla terenów R:

przedmiot planu (wg systematyki zawartej w §2 niniejszej uchwały)	**ustalenia**
A - przeznaczenie terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	1. Przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze, 2. Przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
B - zasady ochrony środowiska i przyrody	1. Tereny R są terenami biologicznie czynnymi. 2. Tereny R nie podlegają ochronie akustycznej.
C - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego,	1. Ustala się zakaz zabudowy. 2. Zakaz ten nie dotyczy sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów infrastruktury technicznej lokalizowanych na działkach o powierzchni do 100m^2,
D - granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów	1. Tereny podlegają ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w związku z uwarunkowaniami, o których mowa w § 4, ust.3. 2. W granicach terenów znajdują się stanowiska roślin chronionych. 3. Z tytułu w/w uwarunkowań plan nie wprowadza dodatkowych ustaleń poza wynikające z obowiązujących przepisów szczególnych.
E - szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	Nie wprowadza się dodatkowych ustaleń ponad obowiązujące przepisy szczególne
F - sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	Nie ustala się

§ 6.

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

oznaczenie terenu	ustalenia
KD/G	1. Odcinek drogi wojewódzkiej nr 366, 2. Klasa techniczna „G" – główna z możliwością obniżenia do „Z" – zbiorczej – po realizacji nowego odcinka drogi nr 366, 3. Szerokość w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego, 4. W obrębie linii rozgraniczających drogi dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz normach branżowych, po uzgodnieniu z zarządcą drogi, 5. System odprowadzania wód deszczowych należy wyposażyć w urządzenia eliminujące ryzyko zanieczyszczenia środowiska związkami ropopochodnymi, 6. Teren nie podlega ochronie akustycznej w myśl przepisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska, 7. Teren KD/G jest przestrzenią publiczną. W przestrzeni tej nie dopuszcza się instalowania nośników reklamowych za wyjątkiem elementów miejskiego systemu informacji wizualnej. Dopuszcza się umieszczanie reklam na urządzeniach i obiektach budowlanych związanych z gospodarką drogową,
KD/D	1. Projektowana ulica dojazdowa. 2. Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – 10,00m, 2. W obrębie linii rozgraniczających ulicy wymaga się realizacji dróg rowerowych o szerokości min. 2,50m 3. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz normach branżowych, po uzgodnieniu z zarządcą drogi, 4. System odprowadzania wód deszczowych należy wyposażyć w urządzenia eliminujące ryzyko zanieczyszczenia środowiska związkami ropopochodnymi, 5. Tereny nie podlegają ochronie akustycznej w myśl przepisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska, 6. Teren KD/D jest przestrzenią publiczną. W przestrzeni tej nie dopuszcza się instalowania nośników reklamowych za wyjątkiem obiektów miejskiego systemu informacji. Dopuszcza się umieszczanie reklam na urządzeniach i obiektach budowlanych związanych z gospodarką drogową,
KD/p-j	1. Projektowane ciągi pieszo - jezdne. 2. Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – 10,00m 3. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz normach branżowych, po uzgodnieniu z zarządcą drogi, 4. System odprowadzania wód deszczowych należy wyposażyć w urządzenia eliminujące ryzyko zanieczyszczenia środowiska związkami ropopochodnymi,
KD/p-j	5. Tereny nie podlegają ochronie akustycznej w myśl przepisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska, 6. Tereny KD/p-j są przestrzenią publiczną. W przestrzeni tej nie dopuszcza się instalowania nośników reklamowych za wyjątkiem obiektów miejskiego systemu informacji. Dopuszcza się umieszczanie reklam na urządzeniach i obiektach budowlanych związanych z gospodarką drogową,
KD/p	1. Projektowany ciąg pieszo - rowerowy. 2. Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – 4,00m
KDW/p-j	1. Projektowane wewnętrzne ciągi pieszo - jezdne. 2. Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających: 1) KDW/p-j.1 – 8,00m, 2) KDW/p-j.2 – 10,00m 3. Wymaga się pełnej dostępności ciągu dla ruchu pieszego i rowerowego, 4. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz normach branżowych, po uzgodnieniu z zarządcą drogi, 5. System odprowadzania wód deszczowych należy wyposażyć w urządzenia eliminujące ryzyko zanieczyszczenia środowiska związkami ropopochodnymi, 6. Tereny nie podlegają ochronie akustycznej w myśl przepisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska, 7. Tereny KDW/p-j są przestrzenią publiczną. W przestrzeni tej nie dopuszcza się instalowania nośników reklamowych za wyjątkiem obiektów miejskiego systemu informacji. Dopuszcza się umieszczanie reklam na urządzeniach i obiektach budowlanych związanych z gospodarką drogową,
KD/r	1. Droga rolnicza. 2. Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – 5,00m, 3. Tereny nie podlegają ochronie akustycznej w myśl przepisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska, 4. Teren KD/p jest przestrzenią publiczną w obrębie której ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych oraz obiektów kubaturowych. Zakaz ten nie dotyczy obiektów miejskiego systemu informacji wizualnej.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki ilości miejsc postojowych dla nowo projektowanych obiektów usługowych:

   1) administracji i handlu – 1miejsce/40m2 powierzchni użytkowej,

   2) gastronomii – 1 miejsce/ 4 miejsca konsumpcyjne,

3) obiektów bazy noclegowej – 1 miejsce /3 łóżka + 1 miejsce/4 pracowników,

4) pozostałych usług – 1 miejsce/6 użytkowników (klienci, kontrahenci, pracownicy)

§ 7.

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

1) zasady ogólne:

a) dopuszcza się zmianę przebiegów oznaczonych na rysunku planu sieci infrastruktury technicznej, a także lokalizację nie oznaczonych na rysunku sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem podporządkowania ich w zakresie parametrów, przebiegu i lokalizacji funkcji podstawowej,

b) sieci należy prowadzić wzdłuż wyznaczonych w planie ciągów komunikacyjnych, lub granic działek, w sposób nie kolidujący z planowaną zabudową,

c) dopuszcza się instalowanie urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł niekonwencjonalnych, za wyjątkiem turbin wiatrowych,

d) lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej jest dopuszczalna na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

2) zasady szczegółowe wyposażenia obszaru objętego planem w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej określa poniższa tabela:

rodzaj systemu infrastruktury technicznej	**obszar**	**ustalenia**
zaopatrzenie w wodę	cały obszar objęty planem	z miejskiego systemu wodociągowego, na warunkach określonych przez operatora sieci.
odprowadzanie ścieków bytowych	cały obszar objęty planem,	do miejskiej oczyszczalni ścieków – systemem projektowanych kolektorów sanitarnych na warunkach określonych przez operatora sieci. Kolektory sanitarne należy prowadzić wzdłuż projektowanych ciągów komunikacyjnych.
odprowadzanie ścieków opadowych	cały obszar objęty planem	poprzez istniejące i projektowane systemy kanalizacji deszczowej do rzeki Jedlicy na warunkach określonych przez przepisy szczególne i operatora sieci,
zaopatrzenie w energię elektryczną	cały obszar objęty planem	w oparciu o istniejący system sieci i urządzeń elektroenergetycznych rozbudowywanych i przebudowywanych w celu zapewnienia zasilania oraz usuwania ewentualnych kolizji, na warunkach określonych przez gestora sieci – ENERGIA Pro, Koncern Energetyczny, Jelenia Góra S.A. Nowo realizowane stacje transformatorowe należy dopasować w zakresie formy architektonicznej do zabudowy stanowiącej przeznaczenie podstawowe terenów.
zaopatrzenie w gaz	cały obszar objęty planem	z istniejącej w mieście sieci dystrybucyjnej rozbudowanej stosownie do potrzeb, na warunkach określonych przez gestora sieci. Sieć gazową rozdzielczą należy prowadzić wzdłuż wyznaczonych w planie ciągów komunikacyjnych, lub granic działek, w sposób nie kolidujący z planowaną zabudową.
gospodarka cieplna	cały obszar objęty planem	w oparciu o rozwiązania indywidualne lub z istniejącej sieci ciepłowniczej. Naziemny odcinek sieci wskazuje się docelowo do wymiany na sieć podziemną
gospodarka odpadami	cały obszar objęty planem	gospodarka odpadami winna być trwale uregulowana na warunkach ustalonych w przepisach szczególnych,

§ 8.

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłat, o których mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% .

Rozdział 3.
PRZEPISY KOŃCOWE:

§ 9.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Kowar.

§ 10.

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

Przewodniczący Rady

Andrzej Machnica

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr X/56/11
Rady Miejskiej w Kowarach
z dnia 10 marca 2011 r.
Zalacznik1.jpg

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr X/56/11
Rady Miejskiej w Kowarach
z dnia 10 marca 2011 r.
Zalacznik2.pdf

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr X/56/11
Rady Miejskiej w Kowarach
z dnia 10 marca 2011 r.
Zalacznik3.pdf

Uzasadnienie do Uchwały Nr X/56/11

Rady Miejskiej w Kowarach

z dnia 10 marca 2011 r.

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego kończącym procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki urbanistycznej Kowary – Krzaczyna B.1 i stanowi realizację wymagań wynikających z przepisów art. 14, 17 ust. 14 oraz 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ((Dz. U. z 2003 r., nr 80, poz. 717ze zmianami) a także zobowiązań wynikających z Uchwały Nr XXXV/173/08 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 9 grudnia 2008r. w sprawie przystąpienia do opracowania w/w planu.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówią, że plan miejscowy Uchwala Rada Gminy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki urbanistycznej Kowary – Krzaczyna B.1 przed przedłożeniem go Radzie Miejskiej do uchwalenia poddany został procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach tej procedury uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

W terminie od dnia 24 września do dnia 21 października 2009r. dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony był do publicznego wglądu a dnia 15 października odbyła się dyskusja publiczna.

W ramach procedury sporządzenia i uchwalenia planu zostały spełnione wymagania wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r. Nr 199, poz. 1227).

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

- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska pismem znak RDOŚ-02-WSI-7041-3/31/09/ja z dnia 13 lutego 2009r,
- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym Postanowieniem znak ZNS-TP-603-29/09 z dnia 07 sierpnia 2009r.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał wymagane opinie obu w/w organów:

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – pismo znak RDOŚ-02-WSI-7041-2/442/09/ag z dnia 20 sierpnia 2009r.,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego – Postanowienie znak ZNS-TP-600-12/09 z dnia 07 sierpnia 2009r.

Prognoza oddziaływania na środowisko została wyłożona wraz z projektem planu do wglądu publicznego. Do w/w dokumentu nie wpłynęły uwagi ani wnioski.

Dnia 30 listopada 2009r. Rada Miejska w Kowarach podjęła Uchwałę Nr XLVIII/249/09 w sprawie uchwalenia miejscowe planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary – Krzaczyna B.1. Uchwała ta, wraz z dokumentacją

planistyczną została przedłożona Wojewodzie Dolnośląskiemu, celem stwierdzenia zgodności z prawem i publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Wojewoda Dolnośląski skierował w/w Uchwalę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego zarzucając jej istotne naruszenie prawa w zakresie art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz par. 4 pkt 8 rozp. MI z dnia 26 sierpnia 2003r w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz art. 102 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, dotyczące zapisów projektu planu odnoszących się do szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości objętych planem Wojewódzki Sąd Administracyjny podzielając pogląd wojewody wydał wyrok sygn. Akt II S.A./Wr 214/10 z dnia 30 września 2010r., w którym stwierdził nieważność zaskarżonej uchwały.

Wobec powyższego Burmistrz Kowar dokonał korekt w projekcie planu w zakresie wynikającym z w/w orzeczenia i powtórzył w niezbędnym zakresie czynności formalno – prawne.

W terminie od dnia 08 grudnia 2010r. do dnia 31 grudnia 2010r. skorygowany projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do wglądu publicznego, a dnia 21 grudnia 2010r. odbyła się dyskusja publiczna. W ramach powtórnego wyłożenia projektu planu nie wpłynęły uwagi do żadnego z wyłożonych dokumentów. Tym samym załącznik nr 2 do niniejszej uchwały zawiera wyłącznie uwagi złożone w ramach pierwszego wyłożenia.

Uchwała niniejsza, z chwilą wejścia w życie, stanowić będzie o zasadach prowadzenia gospodarki przestrzennej w obszarze objętym planem.