

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA KOWARY**

JEDNOSTKA URBANISTYCZNA KOWARY CENTRUM B

**UCHWAŁA NR XXXIII/163/08
RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH
Z DNIA 12 listopada 2008 R.**

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

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

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1 .

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

§ 2 .

Ilekcroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **Uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę.
2. **Planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały.
3. **Przepisach szczególnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
4. **Rysunku planu** – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem do niniejszej uchwały, przedstawiony na mapie ewidencyjnej z elementami sytuacyjno-

wysokościowymi
1 : 2 000.

w

skali

5. **Terenie** – rozumie się przez to obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem.
6. **Przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to funkcję danego terenu, która w trakcie realizacji planu winna stać się dominującą, a wprowadzenie zagospodarowania uzupełniającego jest dopuszczalne pod warunkiem spełnienia dodatkowych uwarunkowań, określonych w niniejszej uchwale. Jeśli dla danego terenu wyznaczono kilka funkcji podstawowych – mogą one występować zamiennie lub łącznie w dowolnych proporcjach, chyba że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.
7. **Przeznaczeniu uzupełniającym** – rozumie się przez to uzupełnienie przeznaczenia podstawowego; przeznaczenie uzupełniające nie może funkcjonować bez funkcji podstawowej, przeznaczonej dla danego terenu lub działki.
8. **Nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – rozumie się przez to linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. W szczególnych przypadkach linie zabudowy pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów – zgodnie z rysunkiem planu.
9. **Obowiązujących liniach zabudowy** – rozumie się przez to linię, na której musi być usytuowana ściana frontowa budynków lub jej część – zgodnie z rysunkiem planu. W szczególnych przypadkach linie zabudowy pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów – zgodnie z rysunkiem planu.
10. **Wysokości budynku** – rozumie się przez to wysokość liczoną od najniższego poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu jego konstrukcji. W szczególnych przypadkach wysokość budynku definiuje się jako wysokość liczoną od najniższego poziomu terenu przy budynku do kalenicy głównej budynku – zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.
11. **Dachach wielospadowych** – rozumie się przez to dachy o dwóch lub więcej połaciach.
12. **Intensywności zabudowy** – rozumie się przez to stosunek sumy powierzchni całkowitej budynków do powierzchni działki budowlanej.
13. **Powierzchni całkowitej** – rozumie się przez to sumę powierzchni wszystkich kondygnacji obiektów budowlanych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych.
14. **Powierzchni terenu biologicznie czynnej** – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.) oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m².
15. **Urządzeniach towarzyszących** – rozumie się przez to wszelkie urządzenia niezbędne do obsługi danego terenu w zakresie infrastruktury technicznej, w tym komunikacji wewnętrznej i parkingów.
16. **Usługach publicznych** – rozumie się przez to usługi:
 - a) oświaty;
 - b) zdrowia i opieki społecznej;
 - c) rekreacji oraz wypoczynku;
 - d) kultury;
 - e) administracji;
 - f) organizacji społeczno-politycznych i religijnych.
17. **Usługach komercyjnych** – rozumie się przez to działalności przynoszące dochód, realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych w dziedzinach: handlu, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa, zdrowia i opieki, kultury, rozrywki, sportu, rekreacji, finansów, ubezpieczeń, komunikacji, łączności, turystyki (hotele, motele, pensjonaty, kwatery), siedzib: stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych, consultingowych, instytucji gospodarczych oraz innych funkcji o charakterze usługowym.
18. **Usługach turystyki** – rozumie się przez to działalności zmierzające do obsługi ruchu turystycznego: informacji turystycznej, administracji, sportu, rekreacji, logistyki oraz hotelowo-campingowych, w tym typu: hotele, motele, pensjonaty, kwatery, pola namiotowe.

19. **Agroturystyce** – rozumie się przez to formę turystyki obejmującą usługi: zakwaterowania, rekreacji, wypoczynku i związane z nimi usługi gastronomiczne, wykonywane przez osoby fizyczne lub podmioty gospodarcze prowadzące gospodarkę rolną lub leśną.
20. **Usługach uciążliwych** – rozumie się przez to usługi, które należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest lub może być wymagane sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko, w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska.
21. **Stawkach procentowych** – rozumie się przez to stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717 ze zmianami).

§ 3 .

Zakres ustaleń planu obejmuje:

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

§ 4 .

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) obowiązujące i orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
 - 5) granice strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz strefy „OW” wokół stanowisk archeologicznych;
 - 6) oznaczenia obiektów zabytkowych;
 - 7) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza;
 - 8) strefa ochrony bezpośredniej zbiornika wodnego;
 - 9) strefy ochronnej od terenów urządzeń zaopatrzenia w gaz;
 - 10) strefy ograniczonego użytkowania wzdłuż linii elektroenergetycznych;
 - 11) granice Rudawskiego Parku Krajobrazowego;
 - 12) otulina Rudawskiego Parku Krajobrazowego.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5 .

Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Zasady rozgraniczania terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach korektę obowiązujących linii rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych do 5m w każdą stronę;
- 2) dopuszcza się zmianę przebiegu orientacyjnej linii rozgraniczającej pod warunkiem zachowania funkcji terenów, które rozgranicza i bezpośredniej dostępności komunikacyjnej terenów z dróg publicznych.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów obowiązujące na obszarze objętym planem:

- 1) kształtowanie zabudowy winno uwzględniać:
 - a) istniejące walory krajobrazowe,
 - b) architekturę zabudowy sąsiedniej,
 - c) typową dla regionalnego budownictwa skalę i formę obiektów,
 - d) charakterystyczne dla regionalnego budownictwa detale architektoniczne: lukarny, deskowanie szczytów, werandy, ganki drewniane, okapy,
 - e) charakterystyczne dla regionalnego budownictwa materiały budowlane: drewno, ceramika, kamień, łupek, tynk gładki,
 - f) rzeźbę terenu w zakresie lokalizacji i formowania bryły budynku;
 - 2) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów i obiektów;
 - 3) na obszarze objętym planem wyznacza się tereny objęte zakazem zabudowy, oznaczone symbolami ZL, R; na terenach oznaczonych symbolem R dopuszcza się w okresie zimowym zagospodarowanie i zabudowę tymczasową urządzeniami sportowymi i rekreacyjnymi;
 - 4) na obszarze objętym planem tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych nie występują;
 - 5) na obszarze objętym planem obszarów podlegających scaleniu nieruchomości nie wyznacza się;
 - 6) na obszarze objętym planem zaleca się prowadzenie zorganizowanej działalności inwestycyjnej (a więc realizację zabudowy według wspólnego projektu, w oparciu o wspólną koncepcję zagospodarowania terenu lub w systemie deweloperskim) na terenach oznaczonych symbolami MM1, kolejno od MN1 do MN12 oraz kolejno od MW/U6 do MW/U14;
 - 7) na obszarze objętym planem obszarów o tymczasowym zagospodarowaniu, urządzeniu i użytkowaniu, za wyjątkiem określonych w pkt 3, nie wyznacza się;
 - 8) na obszarze objętym planem obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy nie wyznacza się;
 - 9) na obszarze objętym planem obszarów zdegradowanych, wymagających rekultywacji nie wyznacza się;
 - 10) na obszarze objętym planem obszary służące organizacji imprez masowych wyznacza się na terenach oznaczonych symbolami: UT/ZP1 i UT/ZP2, kolejno od ZP1 do ZP3, kolejno od ZP/U1 do ZP/U6, kolejno od ZP/US1 do ZP/US3, ZP/KS1 i ZP/KS2, oraz kolejno od R1 do R4;
 - 11) na obszarze objętym planem obszarów przeznaczonych na obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży ponad 2000m² nie wyznacza się;
 - 12) reklamy poza przestrzeniami publicznymi winny być umieszczane jedynie na budynkach, a ich wielkość winna być dostosowana do wielkości i kolorystyki obiektu;
 - 13) na elewacjach budynków nie dopuszcza się sidingów (za wyjątkiem obiektów produkcyjnych, składowych i magazynowych);
 - 14) nie dopuszcza się prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.
3. Zasady sytuowania zabudowy obowiązujące na obszarze objętym planem:
- 1) ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) na terenach, dla których na rysunku planu nie wskazano linii zabudowy, ustala się dla nowej

zabudowy minimalną odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni:

- a) ulic głównych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDG – 8m dla obiektów nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi, 30m dla jednonokondygnacyjnych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz 40m dla wielokondygnacyjnych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) ulic lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL – 6m,
 - c) ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD – 6m,
 - d) ulic wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW – 6m,
 - e) ulic pieszo-jezdnych i pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDPJ i KDP – 6m;
- 3) średnie wartości roczne ekwiwalentnego stężenia radonu w pomieszczeniach budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi nie mogą przekraczać dopuszczalnej wartości zawartej w Zarządzeniu Prezesa Państwowej Agencji Atomistyki z dnia 7 lipca 1995 r. w zmieniającym zarządzenie w sprawie dawek granicznych promieniowania jonizującego i wskaźników pochodnych określających zagrożenie promieniowaniem jonizującym (M.P. z 1995 r., nr 35, poz. 419);
 - 4) w nowo projektowanych budynkach zaleca się stosowanie rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

§ 6

Ogólne zasady rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksowe wykonanie uzbrojenia technicznego.
2. W liniach rozgraniczających ulic dopuszcza się:
 - 1) korekty łuków dróg w celu poprawy warunków widoczności i bezpieczeństwa ruchu;
 - 2) korektę istniejących przebiegów;
 - 3) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych, w oparciu o sporządzone dokumentacje techniczne, uzgodnione z zarządcami ulic;
 - 4) lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej: przystanków i zatok autobusowych;
 - 5) lokalizację nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu reklam, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
 - 6) do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub ich poszerzenia do docelowych parametrów, dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania nowych obiektów budowlanych.
3. Wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, należy sytuować pod ziemią, z przebiegiem w liniach rozgraniczających ulic, po uzgodnieniu z ich zarządcami.
4. W sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi, bądź względami bezpieczeństwa, dopuszcza się przeprowadzenie sieci infrastruktury poza układem ulic, pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów szczególnych i po uzgodnieniu z właścicielami terenów.
5. Inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w: ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji urządzeń technicznych wymagają uzgodnienia z zarządcami sieci.
6. Wykonanie trwałych nawierzchni ulic wskazane jest poprzedzić zakończeniem prac związanych z realizacją infrastruktury technicznej.
7. Nie dopuszcza się prowadzenia napowietrznych elementów infrastruktury technicznej w strefie B ochrony konserwatorskiej.

§ 7

Obsługa obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę.

1. Ustala się zaopatrzenie dla celów socjalno-bytowych, usługowych i przeciwpożarowych

poprzez odcinki istniejącego i projektowanego systemu wodociągowego.

2. Do czasu realizacji systemu wodociągowego, dopuszcza się zaopatrzenie istniejących obiektów z indywidualnych punktów zaopatrzenia w wodę.
3. Ustala się lokalizację rozdzielczej sieci wodociągowej, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi (hydrofornie, zbiorniki wyrównawcze) na terenach zabudowanych lub przewidzianych do zabudowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych.
4. Ustala się strefę ochrony bezpośredniej zbiornika wodnego, w granicach oznaczonych na rysunku planu, w której zabrania się użytkowania gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia wody. Na terenie ochrony bezpośredniej należy zapewnić:
 - 1) odprowadzanie wód opadowych w taki sposób, aby nie mogły one przedostawać się do urządzeń służących do poboru wody;
 - 2) zagospodarowanie terenu zielenią;
 - 3) szczelne odprowadzanie poza granicę strefy ochronnej ścieków z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy urządzeniach służących do poboru wody;
 - 4) ograniczenie do niezbędnych potrzeb przebywania osób nie zatrudnionych stale przy urządzeniach służących do poboru wody.

§ 8

Obsługa obszaru objętego planem w zakresie kanalizacji sanitarnej.

1. Ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych oraz podziemnych.
2. Ustala się nakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do miejskiego systemu kanalizacji, według technicznych warunków przyłączenia.
3. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne.
4. Ustala się zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne w zabudowie mieszkaniowej i usługowej w terenach skanalizowanych.
5. Ustala się wymóg podczyszczania ścieków poprodukcyjnych przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci.
6. Ustala się zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do kanalizacji deszczowej.

§ 9

Obsługa obszaru objętego planem w zakresie odprowadzania wód opadowych.

1. Ustala się odprowadzanie wód opadowych zgodnie z koncepcją rozbudowy i modernizacji miejskiego systemu kanalizacyjnego Kowar.
2. Do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do istniejących elementów odwodnienia terenu, poprzez urządzenia służące oczyszczaniu, po uzgodnieniu z zarządcą sieci.
3. Ustala się nakaz odprowadzenia wód opadowych przez zarządcę terenu we własnym zakresie.
4. Ustala się obowiązek wstępnego oczyszczenia i odprowadzania do kanalizacji deszczowej wód opadowych z budynków oraz utwardzonych parkingów i ulic, narażonych na skażenie substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz warunkami określonymi przez zarządcę sieci.
5. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z budynków bezpośrednio do kanalizacji deszczowej.

§ 10

Obsługa obszaru objętego planem w zakresie gospodarki odpadami.

Ustala się obowiązek gromadzenia i utylizacji stałych odpadów bytowo-gospodarczych zgodnie z przyjętym na terenie gminy programem gospodarki odpadami oraz zgodnie z przepisami szczególnymi, a w szczególności:

1. Gromadzenie stałych odpadów bytowo-gospodarczych w szczelnych pojemnikach zlokalizowanych na działkach, z zachowaniem odległości podanych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. nr 75, poz. 640 z późn. Zmianami) oraz przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych.
2. Wyznaczenie miejsc segregacji odpadów stałych na terenach publicznych.

§ 11

Obsługa obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w ciepło.

1. Ustala się nakaz wykorzystywania nieuciążliwych źródeł ciepła (energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych ekologicznych źródeł energii cieplnej), spełniających wymagania przepisów szczególnych – zgodnie z przyjętym na terenie gminy projektem zaopatrzenia w energię.
2. Ustala się nakaz likwidacji istniejących kotłowni na opał stały.
3. W przypadku zorganizowanego systemu ogrzewania ustala się rozprowadzenie ciepła poprzez podziemne sieci ciepłownicze.
4. Zaleca się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii.
5. Zaleca się stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

§ 12

Obsługa obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w gaz.

1. Ustala się zaopatrzenie w gaz poprzez odcinki istniejącego i projektowanego systemu rozdzielczego.
2. Rozbudowa i modernizacja rozdzielczej sieci gazowej na terenach istniejącego i nowego zainwestowania winna przebiegać według technicznych warunków przyłączenia, uzgodnionych przez zarządcę sieci.
3. Prowadzenie odcinków sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymaga formalno-prawnego ustalenia zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji sieci.
4. Wyznacza się tereny służące zaopatrywaniu w gaz, oznaczone na rysunku planu symbolem G.
5. Ustala się strefę ochronną w odległości 15m licząc od granicy terenów, o których mowa w ust. 4.
6. Strefa ochronna, o której mowa w ust. 5 stanowi obszar, w którym zarządca sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość sieci i jej prawidłową eksploatację.
7. Ustala się obowiązek uzgadniania z zarządcą sieci lokalizacji obiektów wzdłuż strefy ochronnej, przed wydaniem pozwolenia na budowę.
8. Dla strefy ochronnej, o której mowa w ust. 5, ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem urządzeń zaopatrzenia w gaz;
 - 2) konieczność zapewnienia dojazdu do urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) zagospodarowanie terenu zielenią niską oraz zakaz sadzenia drzew i krzewów;
 - 4) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości urządzeń podczas ich eksploatacji.

§ 13

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

1. Dopuszcza się adaptację istniejących urządzeń elektroenergetycznych, z możliwością ich modernizacji lub likwidacji.
2. Dopuszcza się lokalizację słupowych stacji transformatorowych na działkach inwestorów, z zachowaniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci elektroenergetycznej.
3. W przypadku kolizji z istniejącą lub projektowaną zabudową dopuszcza się zmianę przebiegu

funkcjonujących odcinków sieci elektroenergetycznej lub ich kablowanie, po uzgodnieniu z zarządcą sieci warunków usunięcia kolizji.

4. Ustala się nakaz skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 20kV w południowej części obszaru objętego planem – zgodnie z rysunkiem planu.
5. Dopuszcza się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy w liniach rozgraniczających ulic, z wyłączeniem jezdni.
6. Ustala się rozbudowę kablowej sieci elektrycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania, według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury.
7. Ustala się wzdłuż linii elektroenergetycznych o napięciu 110kV strefę ograniczonego użytkowania o szerokości 50m – po 25m od osi słupów, zgodnie z rysunkiem planu.
8. Ustala się wzdłuż linii elektroenergetycznych o napięciu 20kV strefę ograniczonego użytkowania o szerokości 10m – po 5m od osi słupów, zgodnie z rysunkiem planu.
9. Wyznacza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem E. Lokalizacji stacji typu słupowego na rysunku planu nie wyznacza się.

§ 14

Obsługa obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną.

1. Ustala się rozbudowę kablowych przewodów telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg z wyłączeniem jezdni, zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci oraz technicznymi warunkami przyłączenia operatorów.
2. Dopuszcza się stosowanie bezprzewodowych systemów komunikacyjnych.
3. Dopuszcza się lokalizację masztów telekomunikacyjnych wyłącznie z wykorzystaniem istniejących obiektów budowlanych, przy jednoczesnym spełnieniu kryteriów wysokościowych dla poszczególnych terenów.
4. Na terenie objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji nowych wolnostojących masztów telekomunikacyjnych i teletransmisyjnych.

§ 15

Obsługa obszaru objętego planem w zakresie melioracji.

1. Na terenie objętym planem ustala się obowiązek zapewnienia funkcjonowania istniejącej sieci drenażowej, z możliwością jej przebudowy.
2. Dopuszcza się zmianę przebiegu cieków wodnych, przebiegających przez poszczególne tereny.
3. Wzdłuż cieków wodnych ustala się obowiązek:
 - 1) zachowania naturalnych, nie zagospodarowanych pasów wielogatunkowej zieleni niskiej;
 - 2) zachowania stref wolnych od zainwestowania, o minimalnej szerokości 3m od granicy cieków, w których obowiązuje zakaz lokalizacji ogrodzeń i zieleni wysokiej;
 - 3) zachowania stref wolnych od zabudowy w odległości 10m od krawędzi skarp cieków.
4. Na obszarach, o których mowa w ust. 2, dopuszcza się lokalizację obiektów oraz urządzeń hydrotechnicznych i melioracyjnych.

§ 16 .

1. Ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych dla nowopowstających obiektów:
 - 1) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe (w tym garaże) na każdy lokal mieszkalny;
 - 2) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe (w tym garaż) na każdy lokal mieszkalny;
 - 3) w zabudowie zagrodowej – 2 miejsca postojowe (w tym garaże) na każdy lokal mieszkalny;
 - 4) dla obiektów administracyjnych – 1 miejsce postojowe (w tym garaż) na każde 50m²

powierzchni użytkowej;

5) dla obiektów handlowych i gastronomicznych – 1 miejsce postojowe (w tym garaż) na każde 65m² powierzchni użytkowej;

6) dla hoteli, pensjonatów, obiektów agroturystycznych i sanatoryjno-uzdrowiskowych – 1 miejsce postojowe (w tym garaż) na każde 2 łóżka;

7) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – 1 miejsce postojowe (w tym garaż) na każdych 10 użytkowników;

8) dla obiektów kultury i kultu religijnego – 1 miejsce postojowe na każdych 10 użytkowników;

9) dla obiektów ochrony zdrowia – 1 miejsce postojowe na każde 65m² powierzchni użytkowej;

10) dla obiektów oświaty i opieki nad dziećmi – 1 miejsce postojowe na każdych 5 zatrudnionych;

11) dla składów, magazynów oraz zakładów produkcyjnych – 1 miejsce postojowe na każdych 5 zatrudnionych.

2. Ustala się obowiązek wyznaczenia miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, na której jest realizowana inwestycja.

§30 Tereny oznaczone symbolami kolejno od MM/ZP1 do MM/ZP5.

1.	Przeznaczenie terenu:
	1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz zieleni urządzonej;
	2) uzupełniające: a) nieuciążliwe usługi komercyjne i publiczne (wbudowane lub przybudowane) – do 30% powierzchni zabudowy mieszkaniowej, b) obiekty pensjonatowe, c) obiekty małej architektury, d) obiekty sportowe i rekreacyjne, e) place zabaw dla dzieci, f) zieleń urządzona, g) ogrodzenia, h) urządzenia towarzyszące: ulice wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe, urządzenia infrastruktury technicznej, garaże wbudowane lub dobudowane, utwardzone ścieżki piesze i rowerowe.
2.	Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

<p>1) warunki zagospodarowania terenu:</p>	<p>a) zabrania się lokalizacji zabudowy za wyjątkiem obiektów wymienionych w ust. 1 i ust. 2, w tym zwłaszcza lokalizacji budynków gospodarczych, b) zabudowę mieszkaniową (jednorodziną i wielorodzinną) należy realizować w formie zabudowy willowej, c) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się maksymalną liczbę mieszkań w budynku: 4, d) ustala się powierzchnię nowej zabudowy mieszkaniowej od 140m² do 240m², e) ustala się lokalizację garaży dobudowanych lub wbudowanych; f) w przypadku przebudowy w zabudowie istniejącej dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego usytuowania i funkcji;</p>
<p>2) wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:</p>	<p>a) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej, liczona od poziomu terenu do kalenicy głównej – od 8m do 11m, b) wysokość zabudowy niemieszkaniowej, za wyjątkiem zabudowy pensjonatowej – nie większa niż 5m, c) dopuszcza się przekroczenie wysokości zabudowy do 5m ponad obiekt istniejący lub projektowany w przypadku dominant architektonicznych, d) w przypadku przebudowy w zabudowie istniejącej dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej wysokości i liczby kondygnacji;</p>
<p>3) kształt i pokrycie dachu:</p>	<p>a) w terenach MM/ZP1, MM/ZP3 ustala się dla nowej zabudowy mieszkaniowej dachy wielospadowe, o symetrycznym układzie połaci i spadkach 18°-25° (zgodnie z charakterem architektury alpejskiej) lub 45°-48° (zgodnie z charakterem architektury sudeckiej), pokryte: dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do dachówki, w odcieniu czerwieni, b) w terenach niewymienionych w lit. a) ustala się dla nowej zabudowy mieszkaniowej dachy wielospadowe, o symetrycznym układzie połaci i spadkach 45°- 48° (zgodnie z charakterem architektury sudeckiej), pokryte: dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do dachówki, w odcieniu czerwieni, c) dla nowej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się dachy płaskie nad niektórymi częściami obiektów (np. tarasy, wejścia do budynków), d) w przypadku przebudowy w zabudowie istniejącej dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej formy dachu, w tym liczby połaci i kątów nachylenia;</p>
<p>4) ogrodzenia, kolorystyka elewacji:</p>	<p>a) dopuszcza się wyłącznie ażurowe formy grodzienia działek, w tym żywopłoty, b) maksymalna wysokość ogrodzeń 1,5m, w tym pełnej podbudowy 0,5m, c) nie dopuszcza się ogrodzeń betonowych, d) elewacje tynkowane w odcieniach jasnych, pastelowych, z zastosowaniem naturalnych materiałów wykończeniowych;</p>

	5) wskaźnik intensywności zabudowy:	nie większy niż 1,0;
	6) powierzchnia biologicznie czynna:	nie mniejsza niż 30% powierzchni działki.
3.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	<p>1) zabrania się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz dla których sporządzenie raportu może być wymagane, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;</p> <p>2) zabrania się lokalizowania usług uciążliwych;</p> <p>3) ustala się charakter zabudowy zbliżony do istniejącej zabudowy willowej sprzed 1940r.;</p> <p>4) realizację nowej zabudowy i rozbudowę obiektów istniejących należy poprzedzić inwentaryzacją i oceną dendrologiczną historycznego układu zieleni;</p> <p>5) ustala się zakaz likwidacji istniejącego starodrzewu;</p> <p>6) ustala się dopuszczalne wartości progowe poziomu hałasu w środowisku, wyrażone równoważnym poziomem dźwięku: 67dB w dzień i 57dB w nocy.</p>
4.	Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:	<p>1) ustala się zakaz umieszczania reklam wolnostojących;</p> <p>2) reklamy w postaci szyldów można lokalizować w części parterowej elewacji budynku, w miejscu prowadzenia działalności gospodarczej.</p>
5.	Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych:	<p>1) dla strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 1;</p> <p>2) dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 2;</p> <p>3) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz znajdujących się w ewidencji zabytków architektury i budownictwa obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 7, 8 i 9;</p> <p>4) dla otuliny Rudawskiego Parku Krajobrazowego obowiązują ustalenia zawarte w §20.</p>
6.	Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	ustala się minimalną wielkość działek: 700m ² .
7.	Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	nie ustala się.
8.	Obsługa komunikacyjna:	<p>1) ustala się obsługę komunikacyjną z terenów ulic publicznych lub wewnętrznych prywatnych;</p> <p>2) dla nowych obiektów lokalizowanych przy ulicach głównych (KDG) należy organizować wjazdy na ulice niższych klas;</p> <p>3) ustala się obowiązek wyznaczenia miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, na której inwestycja jest realizowana;</p> <p>4) ustala się ilość miejsc parkingowych dla użytkowników stałych i przebywających okresowo zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16.</p>
9.	Obsługa w zakresie	zgodnie z zasadami określonymi przez zarządców sieci.

	infrastruktury technicznej:	
10 .	Stawka procentowa:	30%.