



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 17 marca 2021 r.

Poz. 1327

Podpisany przez:

Agnieszka Augustynowicz

Data: 17.03.2021 12:12:15

UCHWAŁA NR XXXV/222/21 RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH

z dnia 25 lutego 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Centrum - edycja 2020 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.), a także na podstawie uchwały nr XX/124/20 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Centrum – edycja 2020 r., po stwierdzeniu że nie zostały naruszone ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary uchwalonego uchwałą nr XXIV/139/2000 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 30 października 2000 r. z późn. zmianami

uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE:

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Centrum - edycja 2020 r.

2. Plan obejmuje następujące obszary:

- 1) obszar obejmujący działkę nr 263 obr. 0003, którego granicę określa rysunek nr 1 planu;
- 2) obszar obejmujący działki nr 312, 515 oraz części działki nr 296/5 obr. 0003, którego granicę określa rysunek nr 1 planu;
- 3) obszar obejmujący zespół działek nr 374/8 do 374/29 obr. 0003 oraz pas terenu w kierunku południowo – wschodnim biegnący wzdłuż drogi gminnej oznaczonej jako działka nr 168/3 obr. 0003 i dalej na wschód do drogi gminnej oznaczonej jako działka nr 422 obr. 0003, którego granicę określa rysunek nr 2 planu;
- 4) obszar położony w rejonie działek nr 527 i 519/5 obr. 0003, którego granicę określa rysunek nr 2 planu;
- 5) obszar obejmujący działkę nr 566 obr. 0001, którego granicę określa rysunek nr 3 planu;
- 6) obszar położony w rejonie działek nr 390/1 i 391/8 obr. 0001, którego granicę określa rysunek nr 4 planu;
- 7) obszar obejmujący działkę nr 413/2 obr. 0001, którego granicę określa rysunek nr 5 planu;
- 8) obszar położony przy ul. Jeleniogórskiej, po jej południowo – zachodniej stronie na wysokości nieruchomości 26b do 32, którego granicę określa rysunek nr 6 planu;

9) obszar obejmujący działki nr 211/1 do 211/7 obr. 0001, którego granicę określa rysunek nr 7 planu.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 do nr 7 stanowiące odpowiednio rysunki nr 1 do nr 7 planu sporządzone na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 8 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 9 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

4. Załączniki nr 8 i nr 9 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. 1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;
- 2) tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych i krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) uwarunkowania wymagające ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów innego niż określony w art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.).

3. W granicach obszaru objętego planem gmina nie wyznaczyła obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 802 ze zm.).

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Centrum - edycja 2020 r.;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, funkcje określone w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, które winny stać się w ramach realizacji planu, dominującym, obligatoryjnym sposobem zagospodarowania terenu, zajmującym minimum 70% jego powierzchni. W ramach ustalonego przeznaczenia podstawowego terenu mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego, warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej lub ją wzbogacające w tym zabudowa towarzysząca, infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym i komunikacyjna oraz zieleń;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może zajmować do 30% powierzchni terenu i ma charakter opcjonalny, chyba że z przepisów szczegółowych niniejszej uchwały wynika inaczej;
- 5) **zabudowie towarzyszącej** – należy przez to rozumieć samodzielne budynki i wiaty mieszczące funkcje garażowe i gospodarcze, stacje transformatorowe oraz altany ogrodowe i obiekty małej architektury;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków i wiat, za wyjątkiem wykuszy, werand, balkonów, ganków i elementów odwodnienia o maksimum 2,00 m, na maksimum 30% szerokości elewacji oraz schodów zewnętrznych i ramp bez ograniczeń;
- 7) **terenach zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć, o ile z ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały nie wynika inaczej, funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
 - a) administracji publicznej,
 - b) bezpieczeństwa publicznego,
 - c) handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej nie przekraczającej 2000 m²,
 - d) gastronomii,
 - e) hotelarstwa, turystyki i rekreacji,
 - f) ochrony zdrowia i opieki społecznej,
 - g) oświaty i nauki,
 - h) działalności biurowej i zarządzania,
 - i) ubezpieczeń i finansów,
 - j) poczty, telekomunikacji i usług kurierskich,
 - k) sportu,
 - l) rzemiosła;nie zaliczonej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) **terenach zabudowy mieszkalno – usługowej** – należy przez to rozumieć tereny, na których dopuszcza się jako równorzędne przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową jedno – i wielorodzinną oraz zabudowę usługową, o której mowa w pkt 7, a także zabudowę łączącą w/w funkcje w dowolnych proporcjach;
- 9) **terenach zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć skwery i zieleńce, w obrębie których dopuszcza się lokalizację placów zabaw, urządzeń rekreacyjnych, obiektów małej architektury oraz toalet;
- 10) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci głównych oraz kalenicy biegnącej w osi/osiach głównej bryły budynku;

- 11) **dachu zasadniczym** – należy przez to rozumieć główne połacie dachu, kształtujące podstawową bryłę budynku, bez tarasów, lukarn, wykuszy, werand, dominant architektonicznych i zadaszeń stref wejściowych;
- 12) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie przekraczającym 15⁰,
- 13) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków i wiat liczoną od najniższego poziomu terenu przy budynku do najwyższej położonego punktu dachu.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów – wyrażone numerami i symbolami literowymi;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną na mocy planu;
- 5) granice obszarów objętych planem, które należy rozmieść jako tożsame z przyległymi do nich liniami rozgraniczającymi.

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

Rozdział 2. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE:

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

- 10) energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykorzystaniem systemów proekologicznych, spełniających wymogi przepisów antysmogowych;
- 11) ustala się klasyfikację akustyczną terenów objętych planem zgodnie z tabelą 1:

Tabela 1:

symbol terenu	kategoria akustyczna terenu
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MU; U	tereny mieszkaniowo - usługowe
U, KPg	·w przypadku realizacji usług z zakresu oświaty, nauki i opieki społecznej – tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży; ·w przypadku lokalizacji wyłącznie funkcji innych niż wymienione powyżej – teren nie podlega ochronie akustycznej
pozostałe tereny	tereny nie podlegają ochronie akustycznej

- 12) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
- 13) uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie działki nie może naruszać standardów jakości środowiska ustalonych dla działek sąsiednich;
- 14) ustala się zasady ochrony krajobrazu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 i § 8.

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

- 1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi w § 8;
- 2) wymóg stosowania w wykończeniu elewacji stonowanej kolorystyki, z wykluczeniem barw podstawowych i odbłaskowych, a także błyszczących faktur;
- 3) wymóg zachowania spójności kolorystycznej obiektów lokalizowanych w granicach działki budowlanej;
- 4) stosowanie pokryć dachów stromych dachówką, łupkiem naturalnym bądź syntetycznym albo blachą płaską „na rąbek” w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym lub grafitowym;
- 5) stosowanie w wykończeniu elewacji tynków, okładzin drewnianych w formie deskowań szczytów, kamiennych i ceramicznych podmurówek;

- 6) wprowadzania elementów charakterystycznych dla architektury regionalnej takich jak ganki, werandy, wykusze, opaski okienne, przy wykorzystaniu materiałów budowlanych i wykończeniowych w sposób charakterystyczny dla zabudowy historycznej regionu;
- 7) na obszarze objętym planem znajdują się budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków i nie wpisane do rejestru zabytków, których wykaz zawiera poniższa tabela 2:

Tabela 2:

Lp.	budynek	położenie
1.	budynek mieszkalny	ul. Jeleniogórska 26
2.	budynek mieszkalny	ul. Jeleniogórska 28
3.	budynek mieszkalno - gospodarczy	ul. Jeleniogórska 30a

- 8) na obszarze objętym planem znajdują się budynki ujęte w rejestrze zabytków, których wykaz zawiera poniższa tabela 3:

Tabela 3:

Lp.	budynek	położenie	nr rejestru data wpisu
1.	budynek mieszkalny	ul. Jeleniogórska 30	A/5592/1219/J z dn. 25.07.1995
2.	budynek mieszkalny	ul. Jeleniogórska 32	1184/J z dn. 28.12.1994

- 9) obiekty, o których mowa w pkt 7 obejmuje się ochroną na mocy planu i ustala:
- wymóg zachowania bryły budynków, w tym formy dachów,
 - stosowanie pokryć dachów dachówką łupkiem naturalnym bądź syntetycznym w kolorach naturalnych, nawiązujących do historycznie stosowanych materiałów z dopuszczeniem blachy płaskiej „na rąbek” w kolorze czarnym lub grafitowym,
 - wymóg zachowania rysunku elewacji – gzymsów, ryzalitów, opasek okiennych,
 - zakaz docieplania zewnętrznego budynków mogącego wpłynąć na ich detal architektoniczny,
 - wymóg zachowania bądź przywrócenia historycznej kompozycji elewacji, w tym rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych,
 - wymóg zachowania wykuszy, werand, balkonów w formie ukształtowanej historycznie,
 - zakaz umieszczania na elewacjach usytuowanych od strony ciągów komunikacyjnych klimatyzatorów, anten oraz instalacji technicznych dekomponujących układ elewacji;
- 10) w odniesieniu do budynków objętych ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków, których wykaz zawiera tabela 3, oraz ich otoczenia obowiązują wymogi określone w przepisach odrębnych oraz:
- wymóg stosowanie pokryć dachów dachówką łupkiem naturalnym bądź syntetycznym w kolorach naturalnych, nawiązujących do historycznie stosowanych materiałów,
 - wymogi zawarte w pkt 9 lit. a, c-g;
- 11) wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.
- § 7. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- za obszary przestrzeni publicznych uznaje się tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami 1.KD/Z; 1.KD/L; 2.KD/L; 1.KD/D; 2.KD/D oraz 3.ZP;
 - w granicach terenów, o których mowa w pkt 1 wprowadza się następujące ustalenia:
 - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych,
 - dopuszcza się urządzenia techniczne oraz zieleń rozmieszczone w sposób uwzględniający wymagania techniczne dróg oraz potrzeby bezpieczeństwa ruchu.

§ 8. Ustala się następujące wymagania w zakresie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy i krajobrazu oraz zasad i warunków zagospodarowania terenu, określone w poniższych tabelach 4 - 16:

Tabela 4 – ustalenia dla terenów 1.MN do 8.MN:

1.	<p>Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:</p> <p>1) przeznaczenie podstawowe: a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej realizowanej jako budynki lub zespoły budynków mieszczących do 4 lokali mieszkalnych w budynku;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające: a) usługi, o których mowa w § 3 pkt 7 lit. e, f, h oraz i;</p> <p>3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2.	<p>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</p> <p>1) typ zabudowy – wolno stojąca;</p> <p>2) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum - 0,05, b) maksimum: - w granicach terenów 1.MN do 4.MN - 0,30, - w granicach terenu 5.MN – 0,75, - w granicach terenów 6.MN do 8.MN – 1,00;</p> <p>3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: a) w granicach terenów 1.MN do 4.MN - 0,25, b) w granicach terenu 5.MN – 0,30, c) w granicach terenów 6.MN do 8.MN – 0,35;</p> <p>4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: a) w granicach terenów 1.MN do 4.MN – 50%, b) w granicach terenu 5.MN – 40%, c) w granicach terenów 6.MN do 8.MN – 30%;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy: a) zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego: - w granicach terenów 1.MN do 4.MN – 9,00 m, - w granicach terenów 5.MN do 8.MN – 11,00 m, b) zabudowy towarzyszącej - maksimum 5,00 m;</p> <p>6) maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków: a) w granicach terenów 1.MN do 4.MN – 20,00 m, b) w granicach terenu 5.MN – 18,00 m, c) w granicach terenów 6.MN do 8.MN – 30,00 m;</p> <p>7) geometria dachów – dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci: a) w granicach terenów 1.MN do 5.MN - 40-50°, b) w granicach terenu 6.MN do 8.MN – 18-25° lub 45-50°; c) układ kalenic - równoległy lub prostopadły do linii zabudowy z tolerancją 10°;</p> <p>8) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą: a) na terenach 1.MN i 2.MN - 6,00 m, b) na terenie 3.MN - 4,70 – 6,00 m, c) na terenie 4.MN - 6,00 – 9,20 m, d) na terenie 5.MN - 2,80 – 14,50 m, e) na terenach 6.MN do 8.MN – 4,00 m;</p> <p>9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 700 m²;</p> <p>10) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia: dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 7: a) w zabudowie istniejącej na rzecz zachowania i kontynuacji dachów o istniejącej geometrii,</p>

<p>b) w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia kąta nachylenia połaci do min. 25° lub zastosowania dachów płaskich,</p> <p>c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na 1,50 m do tej granicy,</p> <p>d) w granicach terenu 5.MU ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zakaz lokalizacji zabudowy towarzyszącej, za wyjątkiem altan ogrodowych oraz obiektów małej architektury, - wymóg zachowania cennych drzew porastających skarpy wzdłuż południowo – wschodniej i południowo – zachodniej granicy terenu; w przypadku konieczności dokonania wycinki ze względów sanitarnych lub bezpieczeństwa ubytki zieleni należy zrekompensować nowymi nasadzeniami.
--

Tabela 6 – ustalenia dla terenu 1.U:

1.	Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:
	<p>1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usługowej;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające – 1 lokal mieszkalny;</p> <p>3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	<p>1) wskaźnik intensywności zabudowy:</p> <p>a) minimum 0,05,</p> <p>b) maksimum – 1,50;</p> <p>2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,75;</p> <p>3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy – 8,00 m;</p> <p>5) geometria dachu – dach stromy, symetryczny, dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 35-45° lub dach płaski;</p> <p>6) nieprzekraczalna linia zabudowy – jako linia tożsama z liniami rozgraniczającymi teren 1.U;</p> <p>7) dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na 1,50m do tej granicy.</p>

Tabela 7 – ustalenia dla terenu 1.KPg,ZP:

1.	Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:
	<p>1) przeznaczenie podstawowe:</p> <p>a) teren obsługi komunikacji – parkingi i garaże,</p> <p>b) teren zieleni urządzonej;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna;</p> <p>3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	<p>1) wskaźnik intensywności zabudowy:</p> <p>a) minimum 0,10,</p> <p>b) maksimum – 1,00;</p> <p>2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:</p> <p>a) w obrębie działek przeznaczonych pod garaże oraz obiekty infrastruktury technicznej – 1,0,</p> <p>b) w obrębie działek przeznaczonych pod zieleni urządzonej – 0,10;</p> <p>3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:</p> <p>a) w obrębie działek przeznaczonych pod garaże oraz obiekty infrastruktury technicznej - nie wymaga się zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej,</p> <p>b) w obrębie działek przeznaczonych pod zieleni urządzonej – 60%;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy – 4,00m;</p> <p>5) geometria dachów – dachy płaskie;</p> <p>6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, której położenie określa rysunek planu; odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej wynosi 1,00 – 4,00m;</p>

7) dopuszcza się sytuowanie zabudowy garażowej na granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na 1,50 m do tej granicy.

Tabela 8 – ustalenia dla terenu 1.U,KPg:

1.	Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:
	<p>1) przeznaczenie podstawowe:</p> <p>a) teren zabudowy usługowej,</p> <p>b) teren obsługi komunikacji – parkingi i garaże;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna;</p> <p>3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	<p>1) wskaźnik intensywności zabudowy:</p> <p>a) minimum 0,10,</p> <p>b) maksimum – 1,20;</p> <p>3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,4;</p> <p>4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:</p> <p>a) na działkach wydzielanych pod garaże – nie wymaga się zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej,</p> <p>b) na działkach wydzielanych pod zabudowę usługową i parkingi – 15%;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynków usługowych:</p> <p>- przekrytych dachami stromymi - 12,00 m,</p> <p>- budynków przekrytych dachami płaskimi – 9,00 m,</p> <p>b) garaży – 3,50 m,</p> <p>c) zabudowy towarzyszącej innej niż garaże – 5,00 m;</p> <p>6) geometria dachów:</p> <p>a) dachy zasadnicze przekrywające budynki usługowe oraz zabudowę towarzyszącą, inną niż garaże - strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 38-45° albo dachy płaskie,</p> <p>b) dachy przekrywające garaże – płaskie;</p> <p>6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie określa rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą 2,00 – 3,00 m;</p> <p>7) dopuszcza się sytuowanie zabudowy towarzyszącej na granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na 1,50 m do tej granicy.</p>

Tabela 9 – ustalenia dla terenów 1.ZP do 4.ZP:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	<p>1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające:</p> <p>a) w granicach wszystkich terenów ZP - infrastruktura techniczna,</p> <p>b) w granicach terenu 1.ZP – dojścia i dojazdy do działek budowlanych usytuowanych poza granicami planu,</p> <p>c) w granicach terenu 3.ZP – ciąg pieszy biegnący wzdłuż granicy z terenem 1.U;</p> <p>3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	<p>1) ustala się zakaz zabudowy;</p> <p>2) zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy uzupełniającego przeznaczenia terenów;</p> <p>3) w zagospodarowaniu terenów należy zapewnić udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż:</p> <p>a) 80% na terenach 1.ZP oraz 2.ZP,</p> <p>b) 35% na terenie 3.ZP,</p> <p>c) 60% na terenie 4.ZP;</p> <p>4) teren 3.ZP jest przestrzenią publiczną - obowiązują ustalenia § 7.</p>

Tabela 10 – ustalenia dla terenu 1.R:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy;

