RADA MIEJSKA
w Kowarach

UCHWAŁA NR XLI/274/02
RADY MIASTA KOWARY
Z DNIA ....19 SIERPNIA 2002

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 142, 156, 157, 158 obręb 5, położonych na terenie miasta Kowary:

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142, poz.1591, z dnia 13 grudnia 2001r., ze zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139, ze zmianami) oraz na podstawie uchwały Rady Miasta Kowary nr XXXII/205/01 z dnia 26 września 2001r. uchwala się co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 142, 156, 157, 158 obręb 5, położonych na terenie miasta Kowary.
2. Rysunek planu w skali 1:1000, będący załącznikiem graficznym nr1 do uchwały Rady Miasta Kowary jest integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 142, 156, 157, 158 obręb 5, położonych na terenie miasta Kowary.

§ 2.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
   1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o których mowa §1 niniejszej uchwały,
   2) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
   3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym nr1 do uchwały Rady Miasta Kowary przedstawionym na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000,
   4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
   5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć działalność wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego,
   6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków,
   7) **przeznaczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć funkcję, która może być ustalona dla terenu w określonym horyzoncie czasowym,

8) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, a dotyczącą tylko obiektów kubaturowych, których żaden element nie może jej przekroczyć.

§ 3.

1. Przedmiotem planu jest ustalenie:
   1) przeznaczenia terenu oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
   2) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,
   3) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linii zabudowy i gabarytów obiektów, a także maksymalnych lub minimalnych wskaźników intensywności zabudowy,
   4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów, w tym zakazu zabudowy, wynikającego z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 4.

1. Następujące oznaczenia zawarte w załączniku graficznym do niniejszej uchwały są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   2) symbole określające przeznaczenie terenu objętego planem,
   3) granica terenu objętego planem.
2. Cały obszar, o którym mowa w §1 został zalany w czasie powodzi w 1997r.

§ 5.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów:

1. Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:
   1) przeznaczenie podstawowe – **UR – tereny usług wypoczynkowo-zdrowotnych** – obszar przeznaczony pod tereny i obiekty służące czynnemu wypoczynkowi i rehabilitacji,
   2) dopuszczalne funkcje uzupełniające:
      a) tereny mieszkalnictwa letniskowo-campingowego i pensjonatowego,
      b) tereny usług gastronomii,
      c) tereny usług hotelarskich,
      d) tereny sportu i rekreacji,
      e) tereny zieleni urządzonej i izolacyjnej oraz małe zbiorniki wodne (pod względem usytuowania i wielkości zgodnie z przepisami szczególnymi).

2. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
   1) ustalenia dotyczące istniejących obiektów:
      a) zaleca się niedokonywanie zasadniczych zmian w bryle i formie wyrazu architektonicznego w istniejącym budynku mieszkalnym nr24 oraz zachowanie charakteru architektonicznego tego obiektu,

b) zaleca się przebudowę istniejących budynków po przemysłowych i dostosowanie ich kubatury, wysokości, kształtu dachu i kolorystyki do istniejącego budynku mieszkaniowego nr24 lub innych otaczających obiektów o charakterze regionalnym,

c) zaleca się przebudowe i rozbicie bryły budynku po przemysłowego, oznaczonego na rysunku planu, celem dostosowania go do istniejącej, wartościowej zabudowy o charakterze regionalnym,

2) *ustalenia dotyczące nowoprojektowanej zabudowy:*

a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 10m licząc od poziomu terenu (najniższego) do najwyższego punktu dachu,

b) zabudowa musi nawiązywać bryłą do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy o charakterze regionalnym górskim lub alpejskim,

c) powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu nie może przekroczyć 500m^2,

d) ustala się jako obowiązujące stosowanie dachów o symetrycznym układzie połaci, o spadkach 45°-48°, dla zabudowy regionalnej górskiej, oraz 10°-20°, dla zabudowy alpejskiej, pokrytych dachówką ceramiczną, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej lub łupkopodobnej,

e) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 40% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody, małe zbiorniki wodne itp.).

3. *Nakazuje się sporządzenie koncepcji zagospodarowani przestrzennego całości terenu.*

§ 6.

Zasady rozwoju i funkcjonowania układu komunikacyjnego:

1) ustala się trzy wjazdy, jeden główny i dwa posiłkowe, na obszar objęty planem jak na rysunku planu z drogi gminnej kategorii D, z możliwością przesunięcia ich nie więcej niż 20m w każdą stronę,

2) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem należy zorganizować poprzez wyznaczenie wewnętrznego układu komunikacyjnego, w wielkości stosownej do projektowanej funkcji,

3) obsługę parkingową obszaru objętego planem należy zorganizować poprzez wyznaczenie miejsc parkingowych, w ilości stosownej do projektowanej funkcji.

§ 7.

Zasady rozwoju infrastruktury technicznej:

1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami (np. zbiorniki gazu płynnego), poza przyłączami do poszczególnych obiektów, powinny być usytuowane pod ziemią (linie elektryczne niskiego i średniego napięcia i telefoniczne wyłącznie kablowe) z wyłączeniem stacji transformatorowych oraz przebiegać w liniach rozgraniczających dróg i ulic lub innych przestrzeni publicznych. W sytuacjach szczególnie uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic.

2. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:
   1) **zaopatrzenie w wodę**:
      a) dla celów bytowych – ustala się z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
      b) dla celów ochrony przeciwpożarowej – ustala się z potoku Malina, według technicznych warunków ustalonych z zarządcą cieku oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
      c) ustala się możliwość wykorzystania wód podziemnych zgodnie z przepisami szczególnymi,
   2) **kanalizacja sanitarna**:
      a) docelowo przewiduje się realizację sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z koncepcją rozbudowy i modernizacji miejskiego systemu kanalizacyjnego Kowar i nakazuje się umożliwienie przyłączenia terenu objętego planem do systemu, o którym mowa w/w koncepcji,
      b) dopuszcza się użytkowanie istniejących bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) pod warunkiem spełnienia przez użytkownika wymogów zawartych w przepisach szczególnych,
      c) ustala się zakaz lokalizacji nowych bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb),
      d) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,
      e) jeżeli ilość nieczystości płynnych przekracza wielkości, o których mowa w przepisach szczególnych, nakazuje się realizację, na koszt właściciela, oczyszczalni ścieków dla terenu objętego planem,
   3) **kanalizacja deszczowa** – odprowadzenie wód opadowych za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów, do istniejących rowów, z uzgodnieniu z zarządcą rowów i potoku Malina, zgodnie z przepisami szczególnymi,
   4) **zaopatrzenie w gaz** – docelowo przewiduje się realizacje sieci gazowej podłączonej do istniejącej sieci, w ramach rozbudowy i nakazuje się umożliwienie dostępu według technicznych warunków przyłączenia zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
   5) **elektroenergetyka** – zasilanie istniejącą siecią napowietrzną niskiego napięcia z istniejącej sieci energetycznej,
      a) adaptuje się istniejące stacje transformatorowe, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji, zgodnie z warunkami dostawcy energii,
      b) zaleca się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych po uzgodnieniu z zarządcą sieci,
      c) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych,
   6) **telekomunikacja** – z istniejącej sieci telekomunikacyjnej, kanalizacją kablową prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic (w pasie chodnika), według technicznych warunków przyłączenia operatora sieci,
   7) **zaopatrzenie w ciepło** – zgodnie z „koncepcją podmiany paliw stałych gazem dla miasta Kowary", nakazuje się likwidację istniejących kotłowni na opał stały i zamiana na ogrzewanie gazowe lub inne z ekologicznych źródeł zasilania, zgodnie z przepisami szczególnymi,

8) **gospodarka odpadami** – stałe odpady bytowo-gospodarcze gromadzić w sposób zapewniający ochronę środowiska do kontenerów zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane międzygminne wysypisko odpadów komunalnych i unieszkodliwiać według przyjętego na terenie gminy systemu i zgodnie z przepisami szczególnymi,
9) nakazuje się zachowanie istniejącej, podziemnej sieci drenarskiej.

§ 8.

Zagadnienia przeciwpowodziowe:

1) cały teren opracowania został zalany w czasie powodzi z 1997r.,
2) na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzą obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
   a) zabrania się lokalizacji obiektów kubaturowych i inwestycji, które w razie wystąpienia powodzi mogą niekorzystnie wpływać na swobodny przepływ wody, środowisko naturalne oraz zdrowie ludzi i zwierząt, a także gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych i innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania,
   b) zabrania się zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód oraz brzegu,
   c) zabrania się wznoszenia obiektów budowlanych zawierających kondygnacje podziemne,
   d) dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych na słupach,
   e) w nowo realizowanych obiektach należy stosować materiały wodoodporne konstrukcyjne oraz wykończeniowe,
   f) fundamenty nowo realizowanych obiektów powinny być odpowiednio skonstruowane i głęboko posadowione na warstwach gruntów, które nie ulegną rozmyciu,
   g) wszelkie instalacje w przyziemiu budynków powinny być zabezpieczone przed zamoczeniem,
   h) przyłącza elektryczne i techniczne powinny być usytuowane na wysokości powyżej spodziewanego poziomu wody powodziowej,
   i) kocioł instalacji grzewczej i cieplnej wody powinien być umieszczony na kondygnacji powyżej spodziewanego poziomu wody powodziowej,
   j) ściany fundamentowe oraz przyziemie należy zaizolować izolacją pionową i poziomą,
   k) w przyziemiu budynków należy zaprojektować odpowiednio duże okna i bramy garażowe, które w razie wystąpienia zalewu umożliwią swobodny przepływ wody,
3) dla nowych obiektów budowlanych stawianych na słupach obowiązują następujące zasady:
   a) konstrukcja dolnej części budynku powinna opierać się na odpowiednim szkielecie żelbetowym,
   b) pomieszczenia mieszkalne powinny być położone dostatecznie wysoko, powyżej poziomu spodziewanej wody powodziowej,
   c) w przyziemiu budynku powinny znajdować się pomieszczenia gospodarcze, garaże lub letnie nie ogrzewane pomieszczenia mieszkalne; kondygnacja taka powinna być usytuowana na odpowiednio wysokim nasypie,

d) ściany osłonowe przyziemia powinny być tak wykonane i z takich materiałów, aby nie tamowały przepływającej wody,

4) wszelka zabudowa oraz prowadzenie robót i czynności na obszarach bezpośredniego zagrożenia powadzą, które mogłyby utrudnić ochronę przed powodzą oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód, wymagają przed uzyskaniem pozwolenia wodnoprawnego uzgodnienia z właściwymi organami gospodarki wodnej i ochrony środowiska.

§ 9.

Szczególne zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego:

1) wszelka działalność w obrębie terenu objętego planem winna respektować obowiązujące przepisy szczególne dotyczące ochrony i kształtowania środowiska,
2) bezwzględnie zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,
3) uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złowonnych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia granic własności terenu na jakim jest lokalizowana,
4) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
5) powierzchnie terenów komunikacji i parkingów należy wykonać w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do podłoża i wód gruntowych,
6) na terenie objętym planem dopuszcza się wszelkie działania na rzecz poprawy stanu środowiska niezależnie od tego czy są one bezpośrednio związane z ustaloną funkcją tereny.

§ 10.

Zasady i warunki podziału terenów na działki:

1) dopuszcza się dokonywania nowych podziałów geodezyjnych pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla podzielonych nieruchomości oraz spełnienia warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
2) ustala się minimalną powierzchnie nowo wydzielanych działek na 2000 m^2.

§ 11.

Ustala się 30% stawkę procentową w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące.

§ 12.

W granicach określonych w §1 tracą ważność ustalenia Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Kowary uchwalonego przez Radę Miasta Kowary nr 76/91 z dnia 19 grudnia 1991r., opublikowanego w Dz. U. Województwa Jeleniogórskiego nr 4, poz. 31 z dnia 02 marca 1992r.

§ 13.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Kowary.

§ 14.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący
Rady Miasta Kowary

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
w Kowarach
Ryszard Mikosielski