Elektronicznie podpisany przez:
Maciej Bartłomiej Michella
dnia 2 marca 2021 r.

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 2003r. 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 2020r. 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

uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE:

§ 1. 1. Uchwala 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 2020r. 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 2,00m, 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 2000m^2,

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 15^0,

13) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków i wiat liczoną od najniższego poziomu terenu przy budynku do najwyżej 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 rozmieć jako tożsame z przyległymi do nich liniami rozgraniczającymi.

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

3.

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 odblaskowych, 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:

a) wymóg zachowania bryły budynków, w tym formy dachów,

b) stosowanie pokryć dachów dachówką łupkiem naturalnym bądź syntetycznym w kolorach naturalnych, nawiązujących do historycznie stosowanych materiałów z dopuszczeniem blachy płaskiej „na rąbek" w kolorze czarnym lub grafitowym,

c) wymóg zachowania rysunku elewacji – gzymsów, ryzalitów, opasek okiennych,

d) zakaz docieplania zewnętrznego budynków mogącego wpłynąć na ich detal architektoniczny,

e) wymóg zachowania bądź przywrócenia historycznej kompozycji elewacji, w tym rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych,

f) wymóg zachowania wykuszy, werand, balkonów w formie ukształtowanej historycznie,

g) 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:

a) wymóg stosowanie pokryć dachów dachówką łupkiem naturalnym bądź syntetycznym w kolorach naturalnych, nawiązujących do historycznie stosowanych materiałów,

b) 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:

1) 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;

2) w granicach terenów, o których mowa w pkt 1 wprowadza się następujące ustalenia:

a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych,

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

§ 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.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	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; 2)przeznaczenie uzupełniające: a)usługi, o których mowa w § 3 pkt 7 lit. e, f, h oraz i; 3)linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1)typ zabudowy – wolnostojąca; 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; 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; 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%; 5)maksymalna wysokość zabudowy: a)zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego: - w granicach terenów 1.MN do 4.MN – 9,00m, - w granicach terenów 5.MN do 8MN – 11,00m, b) zabudowy towarzyszącej - maksimum 5,00m; 6)maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków: a)w granicach terenów 1.MN do 4.MN – 20,00m, b)w granicach terenu 5.MN – 18,00m, c)w granicach terenów 6.MN do 8MN – 30,00m; 7)geometria dachów – dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci: a)w granicach terenów 1.MN do 5.MN - 40-50^0, b)w granicach terenu 6.MN do 8.MN – 18-25^0 lub 45-50^0; c)układ kalenic - równoległy lub prostopadły do linii zabudowy z tolerancją 10^0; 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 - 6,00m, b)na terenie 3.MN - 4,70 – 6,00m, c)na terenie 4.MN - 6,00 – 9,20m, d)na terenie 5.MN - 2,80 – 14,50m, e)na terenach 6.MN do 8.MN – 4,00m; 9)minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 700m^2; 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, b)w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia kąta nachylenia połaci do min. 25^0 lub zastosowania dachów płaskich.

Tabela 5 – ustalenia dla terenów 1.MU do 7.MU:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1)przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkalno - usługowej; 2)przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się; 3)linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1)wskaźnik intensywności zabudowy: a)minimum - 0,05, b)maksimum: - w granicach terenów 1.MU do 4.MU, 6.MU oraz 7.MU – 1,0, - w granicach terenu 5.MU – 2,0; 2)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: a)w granicach terenu 1.MU – 0,30, b)w granicach terenów 2.MU, 3.MU oraz 5.MU do 7.MU – 0,40, c)w granicach terenu 4.MU - 0,50; 3)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: a)w granicach terenu 1.MU – 50%, b)w granicach pozostałych terenów MU – 30%; 4)maksymalna wysokość zabudowy: a)zabudowy przeznaczenia podstawowego: - w granicach terenów 1.MU do 4.MU – 10,00m, - w granicach terenu 5.MU – 14,00m, - w granicach terenów 6.MU oraz 7.MU – 11,00m, b) zabudowy towarzyszącej - maksimum 5,00m;

	5)maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków: a)w granicach terenu 1.MU – 60,00m, b)w granicach terenów 2.MU do 4.MU – 24,00m, c)w granicach terenu 5.MU – 40,00m, d)w granicach terenów 6.MU oraz 7.MU – 30,00m; 6)w przypadku budynków przylegających do siebie, szerokość elewacji frontowych dotyczy łącznej wartości obejmującej wszystkie te budynki; 7)w budynkach o szerokości elewacji frontowych przekraczających 15,00m należy wprowadzać podziały na czytelnie wyodrębnione sekcje o maksymalnej szerokości do 15,00m, zróżnicowane pod względem ukształtowania bryły budynku, detalu architektonicznego i kompozycji kolorystycznej; 8)geometria dachów: a)w granicach terenu 1.MU – dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30-45^0, lub dachy płaskie; b)w granicach terenów 2.MU do 5.MU dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30-45^0, c)w granicach terenów 6.MU oraz 7.MU dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 40-50^0; 9)określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą: a)na terenie 1.MU – 3,50 – 6,00m, b)na terenie 2.MU - 6,00m, c)na terenie 3.MU – 4,00 – 12,50m, d)na terenie 4.MU - 4,00 – 5,00m, e)na terenie 5.MU - 4,00 – 15,00m, f)na terenie 6.MU - 0,00 – 4,00m, g)na terenie 7.MU – 1,90 – 5,20m; 10)dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia - dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 8: a)w zabudowie istniejącej na rzecz zachowania i kontynuacji dachów o istniejącej geometrii, b)w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia kąta nachylenia połaci do min. 25^0 lub zastosowania dachów płaskich, c)dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na 1,50m do tej granicy, d)w granicach terenu 5.MU ustala się: - 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:**
	1)przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usługowej; 2)przeznaczenie uzupełniające – 1 lokal mieszkalny; 3)linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a)minimum 0,05, b)maksimum – 1,50; 2)wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,75; 3)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%; 4)maksymalna wysokość zabudowy – 8,00m; 5)geometria dachu – dach stromy, symetryczny, dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 35-45^0 lub dach płaski; 6)nieprzekraczalna linia zabudowy – jako linia tożsama z liniami rozgraniczającymi teren 1.U; 7)dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działki budowlanej

	lub w zbliżeniu na 1,50m do tej granicy.

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

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1)przeznaczenie podstawowe: a) teren obsługi komunikacji – parkingi i garaże, b) teren zieleni urządzonej; 2)przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna; 3)linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a)minimum 0,10, b)maksimum – 1,00; 2)maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: a)w obrębie działek przeznaczonych pod garaże oraz obiekty infrastruktury technicznej – 1,0, b)w obrębie działek przeznaczonych pod zieleń urządzoną – 0,10; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: a)w obrębie działek przeznaczonych pod garaże oraz obiekty infrastruktury technicznej - nie wymaga się zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej, b)w obrębie działek przeznaczonych pod zieleń urządzoną – 60%; 4) maksymalna wysokość zabudowy – 4,00m; 5) geometria dachów – dachy płaskie; 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, której położenie określa rysunek planu; odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej wynosi 1,00 – 4,00m; 7) dopuszcza się sytuowanie zabudowy garażowej na granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na 1,50m do tej granicy.

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

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

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

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

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

Tabela 10 – ustalenia dla terenu 1.R:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1)przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy; 2)przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna, 3)linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1)ustala się zakaz zabudowy; 2)zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy uzupełniającego przeznaczenia terenu.

Tabela 11 – ustalenia dla terenu 1.WS:

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1)przeznaczenie podstawowe – teren wód powierzchniowych, śródlądowych; 2)przeznaczenie uzupełniające: a)infrastruktura techniczna, b)mosty, kładki oraz budowle wodne; 3)linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1)ustala się zakaz zabudowy; 2)zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy uzupełniającego przeznaczenia terenów.

Tabela 12 – ustalenia dla terenu 1.KD/Z:

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1)przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy zbiorczej – pas terenu stanowiący fragment drogi; 2)przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna; 3)linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1)ustala się szerokość pasa stanowiącego fragment drogi położony w granicach planu – zgodnie z rysunkiem nr 1, tj. 3,00 – 4,50m 2)teren KD/Z jest przestrzenią publiczną - obowiązują ustalenia § 7.

Tabela 13 – ustalenia dla terenów 1.KD/L oraz 2.KD/L:

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1)przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy lokalnej; 2)przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna;

	3)linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1)ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, tj.: a)1.KD/L - 14,50 – 15,80m, b)2.KD/L – 13,30 – 22,50m; 2)tereny KD/L są przestrzenią publiczną - obowiązują ustalenia § 7.

Tabela 14 – ustalenia dla terenów 1.KD/D oraz 2.KD/D:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1)przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej; 2)przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1)ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, tj.: a)teren 1.KD/D – 0,00 – 6,80m - jako szerokość fragmentu drogi położonego w granicach planu; b)teren 2.KD/D 5,60 – 18,80m; 2)tereny KD/D są przestrzenią publiczną - obowiązują ustalenia § 7.

Tabela 15 – ustalenia dla terenu 1.KDp:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1)przeznaczenie podstawowe – teren ciągu pieszo - rowerowego; 2)przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna; 3)linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, tj. 3,00m;

Tabela 16 – ustalenia dla terenów 1.KDW do 5.KDW:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1)przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych; 2)przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna; 3)linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1)ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu tj.: a)1.KDW - 8,00m do 27,50m, b)2.KDW – 3,50m do 7,80m, c)3.KDW – 0,00m do 13,50m, d)4.KDW – 6,20 do 9,80m, e)5.KDW - 4,00m do 16,00m; 2)dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny, bez wydzielonych chodników; 3)dopuszcza się zieleń rozplanowaną w dostosowaniu do wymogów bezpieczeństwa ruchu.

§ 9. Ustala się następujące wymagania w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów i wynikające z nich szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) obszary objęte planem leżą w granicach zabytkowego układu urbanistycznego miasta Kowary wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/1808/365 z dnia 25.11.1956 r.;

2) na obszarze objętym planem znajdują się budynki ujęte w rejestrze zabytków, których wykaz zawiera tabela 3;

3) w związku z uwarunkowaniami, o których mowa w pkt 1 i 2, na obszarach planu obowiązują wymagania ustalone w § 6 oraz przepisach odrębnych;

4) obszary objęte planem leżą w granicach otuliny Rudawskiego Parku Krajobrazowego;

5) w związku z uwarunkowaniem, o którym mowa w pkt 4 plan nie wprowadza dodatkowych wymagań poza wynikającymi z Uchwały nr XVI/329/11 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 27 października 2011r.w sprawie ustanowienia planu ochrony Rudawskiego Parku Krajobrazowego.

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

1) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 500 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości –10,00 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w zakresie 60^0–120^0;

4) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogową, dla których ustala się odpowiednio minimalną powierzchnię 5m^2 oraz minimalną szerokość frontu – 2,00 m;

5) ustalenia pkt 1-4 nie dotyczą działek przeznaczonych na cele rolne.

§ 11. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) wprowadza się zakaz zabudowy w granicach terenów oznaczonych symbolami 1.ZP do 4.ZP, 1.R oraz 1.WS;

2) zakaz ten obowiązuje w zakresie opisanym w § 8, tabelach 9 do 11, rubrykach 2.

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

1) zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) gospodarkę ściekową opartą na gminnej sieci kanalizacyjnej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) wyposażenie obszaru w pozostałe media infrastruktury technicznej w oparciu o warunki określone w przepisach odrębnych.

2. Istniejące obiekty infrastruktury technicznej mogą podlegać rozbudowie i przebudowie, w tym zmianie przebiegu w zakresie nie powodującym konfliktów z projektowanym zagospodarowaniem terenów.

3. Przez obszar oznaczony na rysunku nr 2 planu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV, którą wskazuje się do zachowania, z prawem podejmowania działań, o których mowa w ust. 2, jednak pod warunkiem nie zwiększania strefy technologicznej związanej z w/w linią i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu określonych w przepisach odrębnych.

4. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW za wyjątkiem elektrowni wiatrowych.

5. Lokalizacja inwestycji z zakresu łączności publicznej jest dopuszczalna na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

6. W obszarze objętym planem nie występują i nie dopuszcza się lokalizacji sieci przesyłowych infrastruktury technicznej.

7. Nowoprojektowane sieci infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym należy prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działek, o ile z warunków technicznych bądź lokalizacyjnych nie wynikają inne wymagania.

§ 13. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8, tabelach 12 - 16.

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

1) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce postojowe na 50m^2 powierzchni użytkowej usług;

2) sposób realizacji miejsc do parkowania - na wyznaczonych miejscach postojowych, lub w garażach, przy uwzględnieniu ograniczeń zawartych w § 8;

3) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową:

a) na terenach, na których wymogi w tym zakresie ustalają przepisy odrębne – zgodnie z tymi przepisami;

b) na pozostałych terenach – nie wymaga się wyznaczania miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

3. Ustala się warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym – zgodnie ze stanem istniejącym.

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

Rozdział 3.
PRZEPISY KOŃCOWE:

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kowary.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kowarach

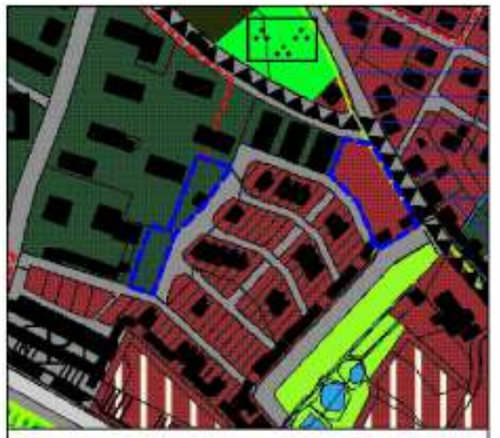
Maciej Michella

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W JEDNOSTCE URBANISTYCZNEJ KOWARY CENTRUM - EDYCJA 2020R.
RYSUNEK NR 1 PLANU

skala 1:1000 — 0 10 20 50 100

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXV/222/21
RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH Z DNIA 25 LUTEGO 2021 R.





wyciąg z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary (Uchwała Nr XXIV/139/2000 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 30 października 2000r. ze zmianami)
- - - granice obszarów objętych planem

OZNACZENIA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

KPg,ZP	teren obsługi komunikacji - parkingi i garaże teren zieleni urządzonej
MU	teren zabudowy mieszkalno - usługowej
KD/Z	teren drogi publicznej klasy zbiorczej
KD/D	teren drogi publicznej klasy dojazdowej
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	granice obszarów objętych planem

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

	odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W JEDNOSTCE URBANISTYCZNEJ KOWARY CENTRUM - EDYCJA 2020R.
RYSUNEK NR 2 PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR XXXV/222/21
RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH Z DNIA 25 LUTEGO 2021 R.

skala 1:1000 0 10 20 50 100



wyciąg z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary (Uchwała Nr XXIV/139/2000 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 30 października 2000r. ze zmianami)
granice obszarów objętych planem

1.MN
2.MN
3.MN
4.MN
1.KDW
1.ZP
2.KD/D
1.R
2.ZP
2.KDW
2.KD/L
3.KDW
3.MU
2.MU
1.KD/L
1.WS
4.KDW
4.MU
1.KDp

OZNACZENIA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MU	tereny zabudowy mieszkalno - usługowej
ZP	tereny zieleni urządzonej
WS	teren wód powierzchniowych, śródlądowych
R	teren rolniczy
KD/L	teren drogi publicznej klasy lokalnej
KD/D	teren drogi publicznej klasy dojazdowej
KDW	tereny dróg wewnętrznych
KDp	teren ciągu pieszo - rowerowego
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	granice obszarów objętych planem

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

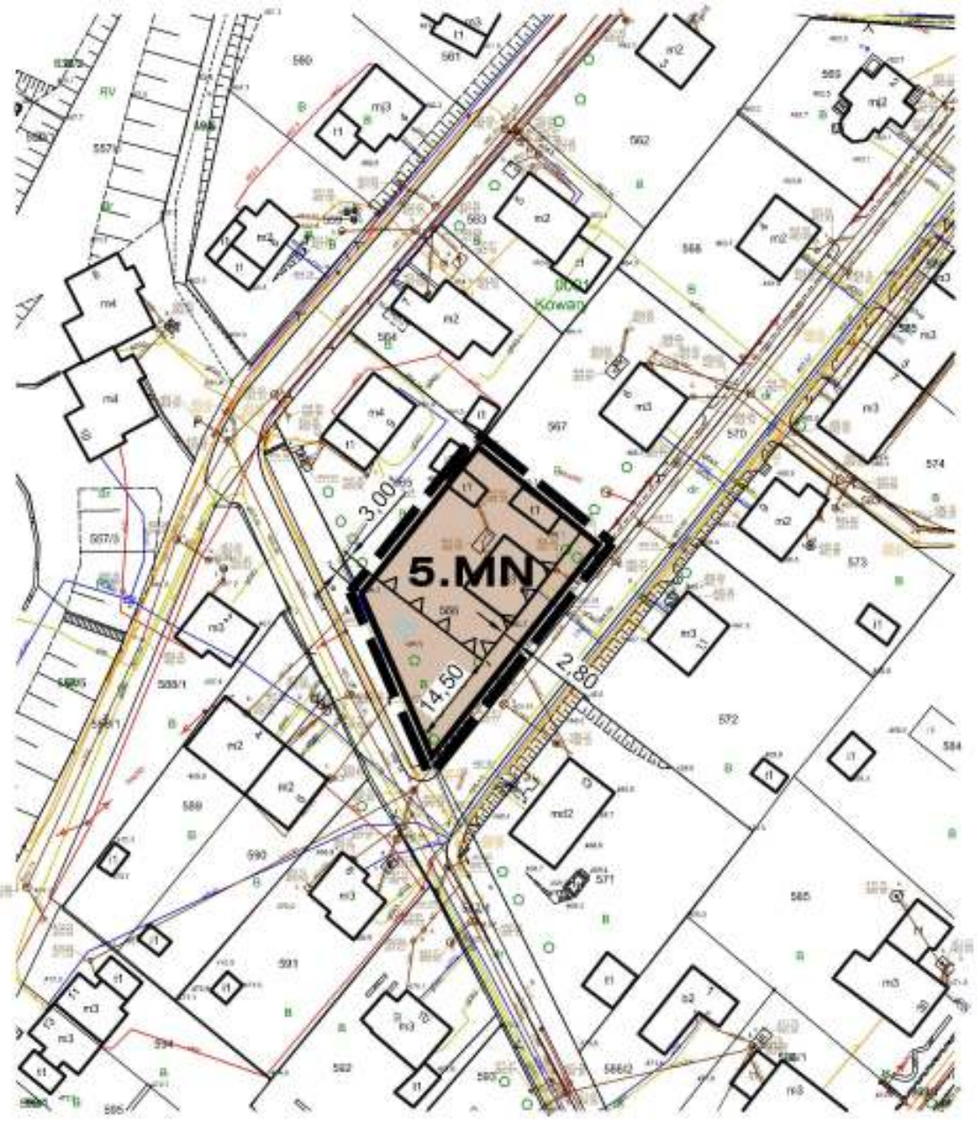
	odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej
	napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV wraz ze strefą technologiczną

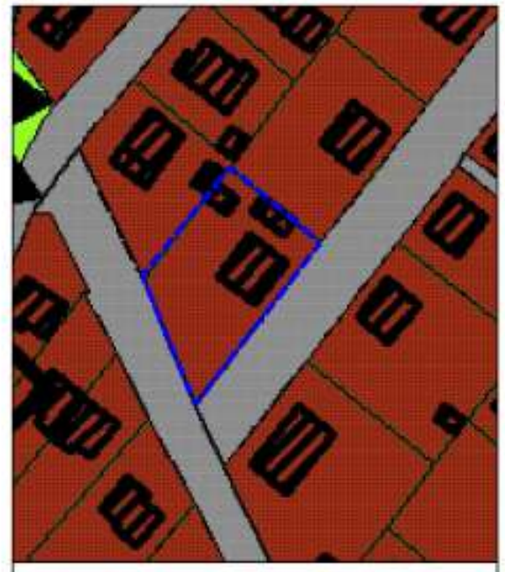
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W JEDNOSTCE URBANISTYCZNEJ KOWARY CENTRUM - EDYCJA 2020R.
RYSUNEK NR 3 PLANU

skala 1:1000

0 10 20 50 100

ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR XXXV/222/21
RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH Z DNIA 25 LUTEGO 2021 R.





wyciąg z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary (Uchwała Nr XXIV/139/2000 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 30 października 2000r. ze zmianami)
granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	granica obszaru objętego planem

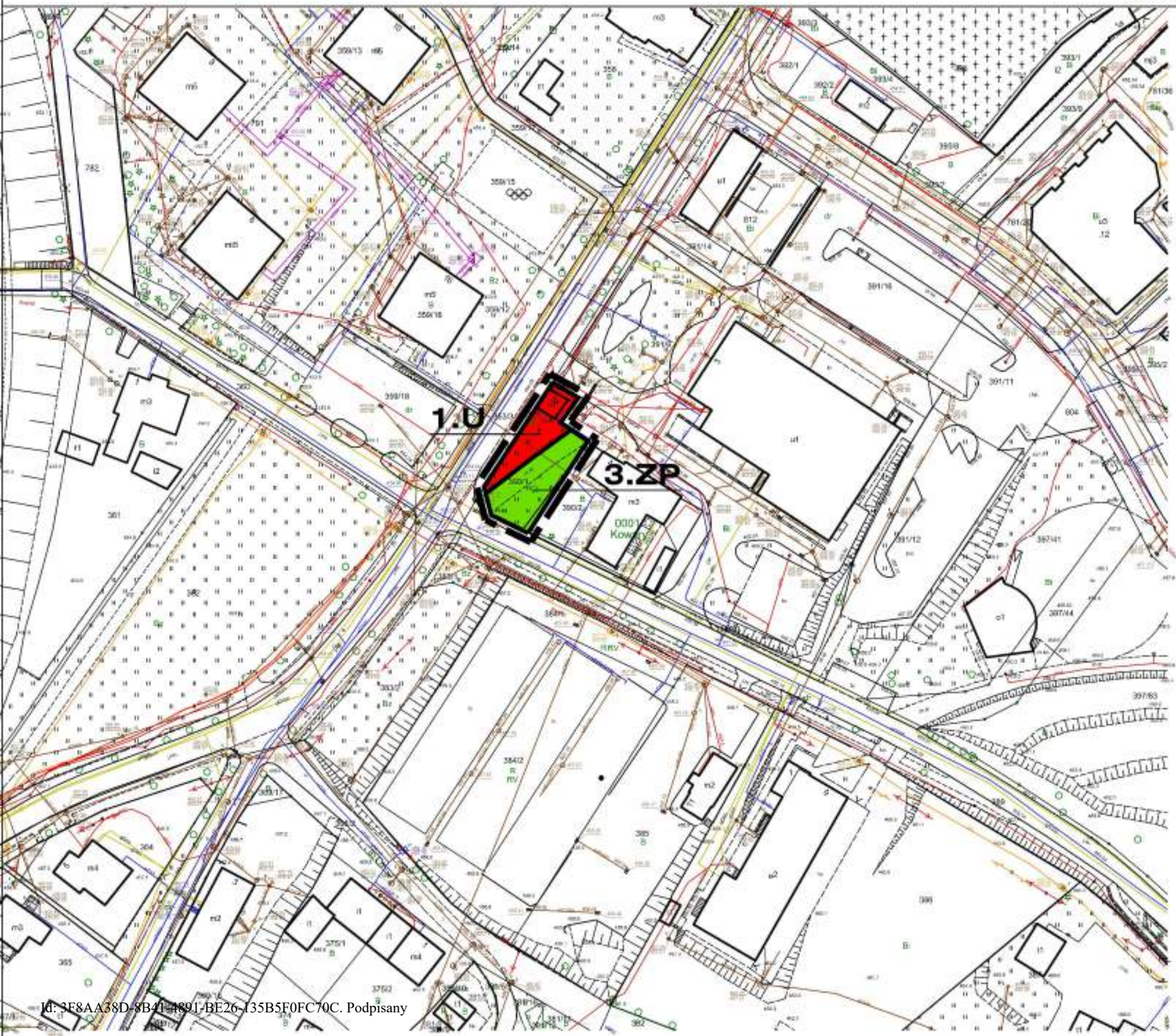
OZNACZENIA INFORMACYJNE:

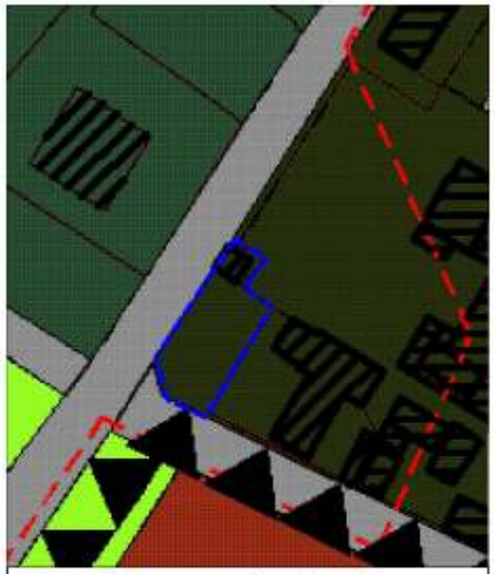
	odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W JEDNOSTCE URBANISTYCZNEJ KOWARY CENTRUM - EDYCJA 2020R.
RYSUNEK NR 4 PLANU

skala 1:1000 0 10 20 50 100

ZAŁĄCZNIK NR 4 DO UCHWAŁY NR XXXV/222/21
RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH Z DNIA 25 LUTEGO 2021 R.





wyciąg z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary (Uchwała Nr XXIV/139/2000 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 30 października 2000r. ze zmianami)
granice obszarów objętych planem

OZNACZENIA:

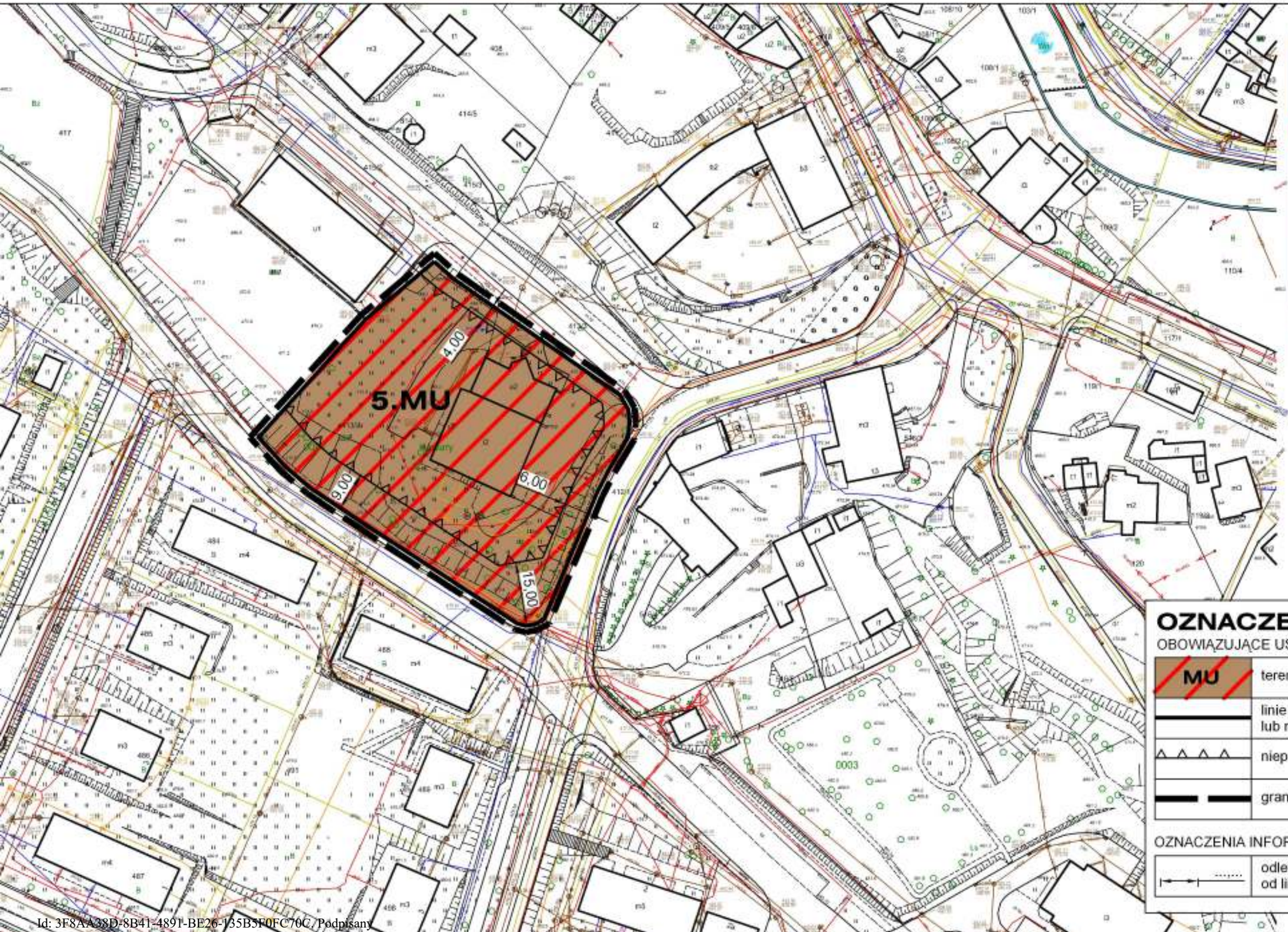
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

U	teren zabudowy usługowej
ZP	teren zieleni urządzonej
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	granica obszaru objętego planem

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W JEDNOSTCE URBANISTYCZNEJ KOWARY CENTRUM - EDYCJA 2020R.
RYSUNEK NR 5 PLANU

skala 1:1000 0 10 20 50 100

ZAŁĄCZNIK NR 5 DO UCHWAŁY NR XXXV/222/21
RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH Z DNIA 25 LUTEGO 2021 R.





wyciąg z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary (Uchwała Nr XXIV/139/2000 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 30 października 2000r., ze zmianami)

granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

MU	teren zabudowy mieszkalno - usługowej
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

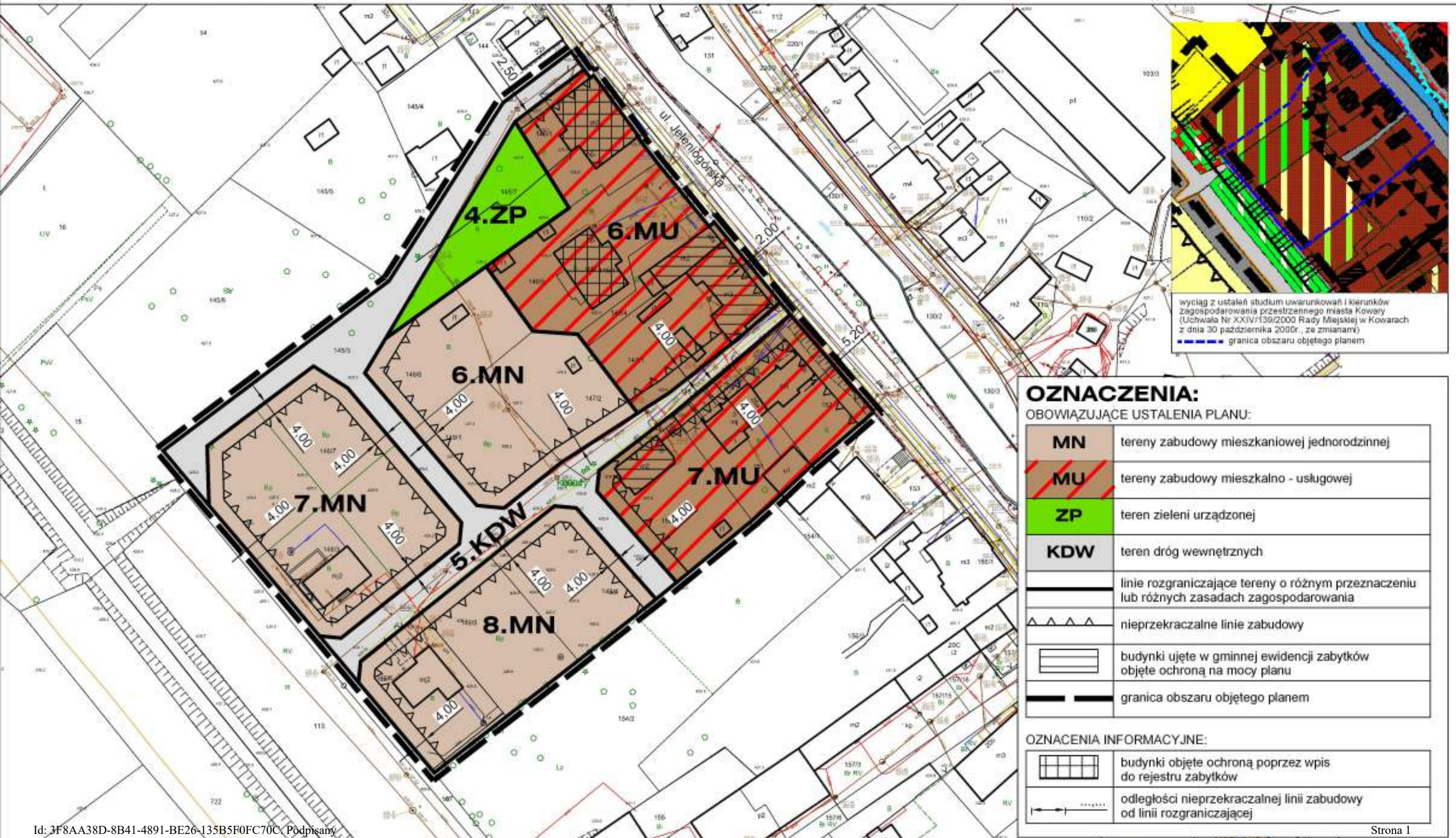
	odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W JEDNOSTCE URBANISTYCZNEJ KOWARY CENTRUM - EDYCJA 2020R.

RYSUNEK NR 6 PLANU

skala 1:1000 — 0 10 20 50 100

ZAŁĄCZNIK NR 6 DO UCHWAŁY NR XXXV/222/21
RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH Z DNIA 25 LUTEGO 2021 R.



OZNACZENIA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MU	tereny zabudowy mieszkalno - usługowej
ZP	teren zieleni urządzonej
KDW	teren dróg wewnętrznych
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków objęte ochroną na mocy planu
	granica obszaru objętego planem

OZNACENIA INFORMACYJNE:

	budynki objęte ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków
	odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej

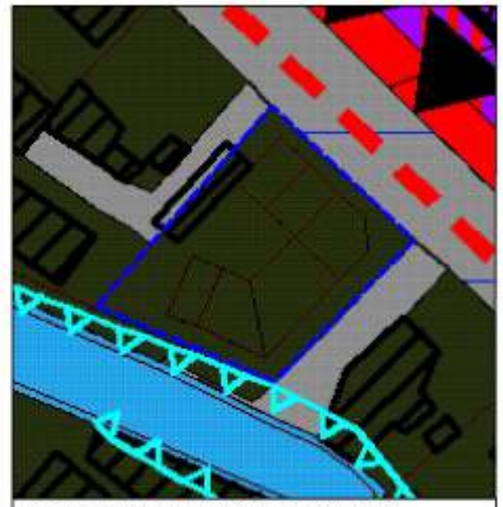
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W JEDNOSTCE URBANISTYCZNEJ KOWARY CENTRUM - EDYCJA 2020R.

RYSUNEK NR 7 PLANU

skala 1:1000 0 10 20 50 100

ZAŁĄCZNIK NR 7 DO UCHWAŁY NR XXXV/222/21
RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH Z DNIA 25 LUTEGO 2021 R.





wyciąg z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary (Uchwała Nr XXIV/139/2000 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 30 października 2000r., ze zmianami)

granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

U,KPg	teren zabudowy usługowej; teren obsługi komunikacji - parkingi i garaże
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

	odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej

ZAŁĄCZNIK NR 8
DO UCHWAŁY NR XXXV/222/21
RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH
Z DNIA 25 lutego 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Centrum - edycja 2020 r.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U z 2020 r., poz. 713, 1378) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) Rada Miejska w Kowarach postanawia rozpatrzyć uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Centrum - edycja 2020 r., odnoszące się do terenu oznaczonego symbolem **5.MU**, zgodnie z poniższym zestawieniem:

Lp.	treść uwag	rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kowarach o sposobie rozpatrzenia uwagi
1.	Zmiana maksymalnej wysokości zabudowy z 14,00m na 17,00m	**uwaga nie uwzględniona** Budynek (lub budynki) o wysokości 17,00m w granicach terenu 5.MU stanowiłyby wyraźną dominantę przestrzenną. W obszarze chronionym poprzez wpis do rejestru zabytków byłby to niepożądany dysonans kompozycyjny.
2.	Zmiana zapisu zawartego w par. 8, tab. 5 rubryka 2 pkt 7, brzmiącego: *w budynkach o szerokości elewacji frontowych przekraczających 15,00m należy wprowadzać podziały na czytelnie wyodrębnione sekcje o maksymalnej szerokości do 15,00m, zróżnicowane pod względem ukształtowania bryły budynku, detalu architektonicznego i kompozycji kolorystycznej*, na zapis brzmiący: *w budynkach o szerokości elewacji frontowych przekraczających 15,00m należy wprowadzać podziały na czytelnie wyodrębnione sekcje o maksymalnej szerokości do 15,00m, zróżnicowane pod względem detalu architektonicznego i kompozycji kolorystycznej*, tj. skreślenie wymogu różnicowania bryły budynku	**uwaga nie uwzględniona** Odstąpienie od wymogu różnicowania bryły budynków mogłoby spowodować zrealizowanie obiektów o długich płaskich ścianach, zróżnicowanych jedynie poprzez np. kolorystykę lub nieznaczne akcenty formalne. Stąd zasadne było zachowanie wprowadzonego wymogu.
3.	Zmiana położenia nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony południowej i południowo – wschodniej i wyznaczenie ich w odległości 6,00m od przyległych dróg	**uwaga nie uwzględniona** w zakresie zbliżenia linii zabudowy na odległość określoną w uwadze ze względu na ochronę istniejącego drzewostanu. Równocześnie w wyniku częściowego uwzględnienia uwagi przez Burmistrza Miasta Kowary nieprzekraczalna linia zabudowy została przesunięta o 2,00 - 6,00m w kierunku przyległych ulic.

4.	Wykreślenie zapisu zawartego w par. 8, tab. 5 rubryka 2 pkt 10, lit. d tiret drugie, ustalającego *wymóg zachowania cennych drzew porastających skarpy wzdłuż południowo – wschodniej i południowo – zachodniej granicy terenu*	**uwaga nie uwzględniona** w zakresie całkowitej rezygnacji z wymogu ochrony drzew usytuowanych w granicach działki. Równocześnie w wyniku częściowego uwzględnienia uwagi przez Burmistrza Miasta Kowary zapisy odnoszące się do ochrony drzew zostały doprecyzowane w następujący sposób: „*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*”.

ZAŁĄCZNIK NR 9
DO UCHWAŁY NR XXXV/222/21
RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH
Z DNIA 25 lutego 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania:

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Centrum - edycja 2020 r., po stronie Gminy Miejskiej Kowary nie wystąpią zobowiązania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są wynikiem uchwalenia planu.

UZASADNIENIE

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego kończącym procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Centrum - edycja 2020 r. i stanowi realizację wymagań wynikających z przepisów art. 14, 17 pkt 14 oraz 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), a także zobowiązań wynikających z Uchwały Nr XX/124/20 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 27 lutego 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia w/w planu.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią, że:

„*plan miejscowy Uchwala Rada Gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń 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 zgodnie z przepisami o finansach publicznych*".

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Centrum - edycja 2020 r., przed przedłożeniem go Radzie Miejskiej w Kowarach do uchwalenia, poddany został procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami 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 2020r. poz. 247).

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

·z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska pismem znak WSI.411.222.2020.KM z dnia 25 czerwca 2020 r.,

·z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Jeleniej Górze Postanowieniem znak ZNS.603.9.2020.AW z dnia 5 czerwca 2020 r.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał opinie i uzgodnienie w/w organów:

·Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – opinia pismem znak WSI.410.392.2020.KM z dnia 9 października 2020 r.,

·Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska uzgodnienie – Postanowieniem znak WPN.610.138.2020.BJ z dnia 8 października 2020 r.,

·Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Jeleniej Górze – opinia - Postanowieniem ZNS.9022.3.2.2020.MI z dnia 11 września 2020r.

W terminie od 8 grudnia 2020 r. do 7 stycznia 2021 r. dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony był do publicznego wglądu, a dnia 21 grudnia 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna. Do dnia 21 stycznia 2021 r. przyjmowane były uwagi. Do wyłożonego projektu planu wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta Kowary dnia 3 lutego 2021 r. wraz z korektą stanowiska z dnia 22 lutego 2021 r. Do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania na środowisko uwagi i wnioski nie wpłynęły.

W wyniku częściowego uwzględnienia uwag na terenie 5.MU nieznacznej korekcie uległa nieprzekraczalna linia zabudowy oraz doprecyzowano zapisy odnoszące się do zasad ochrony drzewostanu i możliwości lokalizacji obiektów małej architektury. Powyższe zmiany nie wymagały powtórzenia procedury planistycznej, ponieważ nie naruszyły ograniczeń wynikających z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie spowodowały większego obciążenia środowiska naturalnego, uwzględniały także oczekiwania dysponenta terenu i nie naruszały interesów osób trzecich.

Wykaz uzyskanych opinii i uzgodnień zawiera dokumentacja formalno – prawna przygotowana zgodnie w wymaganiami Rozporządzenia MI z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Obszar objęty planem nie obejmuje gruntów leśnych ani gruntów rolnych podlegających ochronie na podstawie

przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

W związku z powyższym w ramach planu nie było wymagane uzyskanie zgód, o których mowa w art. 17 pkt 6c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Miejska w Kowarach stwierdziła iż projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary. Ustalenia projektu planu odpowiadają dyspozycjom w/w dokumentu.

W pracach nad projektem planu wykorzystano opracowanie ekofizjograficzne sporządzone dla obszaru miasta w 2003 roku. Opracowanie to zostało poddane ocenie merytorycznej, która wykazała, że może ono stanowić bazę do projektowania, po uwzględnieniu zaktualizowanych informacji o stanie środowiska, w zakresie, o którym mowa w art. 72 ust. 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219), tj. charakterystykę poszczególnych elementów przyrodniczych na obszarze objętym planem i ich wzajemnych powiązań, przedstawionych w diagnostycznej części prognozy oddziaływania na środowisko.

Niniejszy plan realizuje wymogi określone w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

·plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zawarte w nim regulacje dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu; przyjęte rozwiązania zostały dostosowane do warunków lokalizacyjnych oraz charakteru funkcjonalnego obszaru i pozytywnie zaopiniowane przez Miejską Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną;

·plan w racjonalny sposób wykorzystuje zasoby środowiska naturalnego oraz gospodaruje wodami; obszar objęty planem obejmuje tereny zurbanizowane miasta oraz tereny przyległe, które w dotychczasowych dokumentach planistycznych wskazane były pod zabudowę. Nie ingeruje więc w zwarte kompleksy gruntów rolnych. Tym samym nie koliduje z prowadzeniem racjonalnej gospodarki rolnej i leśnej;

·na obszarze objętym planem występują obiekty figurujące w rejestrze zabytków a także obiekty figurujące w ewidencji zabytków, objęte ochroną na mocy planu; obszary objęte planem leżą w granicach zabytkowego układu urbanistycznego miasta Kowary wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/1808/365 z dnia 25.11.1956r.; w granicach projektu planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony; przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

·plan respektuje wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych; przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów (w dalszych procesach inwestycyjnych) w sposób gwarantujący spełnienie w/w wymagań;

·plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wskazanie na cele inwestycyjne terenów położonych w granicach jednostki osadniczej, na styku z istniejącą zabudową, zgodnie z dyspozycjami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Podjęte decyzje planistyczne nie powodują rozproszenia zabudowy i nadmiernej rozbudowy sieci infrastruktury technicznej;

·dokument uwzględnia prawo własności, respektuje prawa nabyte; uwzględnia także potrzeby gminy w możliwie najwyższym stopniu, przy uwzględnieniu wymogów ładu przestrzennego oraz uzasadnionego interesu publicznego;

·plan uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – dokument uzyskał w tym zakresie wymagane uzgodnienia;

·plan chroni interes publiczny – pozwalając na lokalizację usług publicznych na wszystkich terenach usługowych i mieszkalno - usługowych, stosownie do potrzeb społeczności lokalnej, uwzględnia zasadę ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju;

·plan nie stawia barier dla rozwoju sieci infrastruktury technicznej, w tym internetu szerokopasmowego;

·w pracach planistycznych społeczności lokalnej został zapewniony udział w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; dokumenty planistyczne były udostępnianie wszystkim zainteresowanym wraz z pełną informacją merytoryczną; procedury planistyczne były prowadzone w sposób jawny i przejrzysty, z zachowaniem wszelkich wymogów określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

·plan uwzględnia obowiązki gminy w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów

zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając sposób zagospodarowania organy gminy zważyły interes publiczny i interesy prywatne starannie analizując złożone wnioski. Plan respektuje istniejący stan zagospodarowania terenów oraz stan własnościowy, a zmiany dotychczasowych ustaleń są zgodne z potrzebami wspólnoty samorządowej. W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawiera prognoza skutków finansowych oraz prognoza oddziaływania na środowisko. Ocenie poddano także uwarunkowania społeczne - potrzeby mieszkańców gminy. Dokumenty te wskazują na zasadność przyjętych rozwiązań.

Decyzje planistyczne zostały podjęte z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, zgodnie ze wskazaniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i dążenia do minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a także zapewnienia dogodnych warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Rozwiązania zapewniają strukturom przestrzennym zwartość poprzez wypełnienie przestrzeni pomiędzy istniejącą zabudową lub stycznie do niej. Obszar objęty planem leży w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443).

Miasto Kowary nie przeprowadziło analiz, o których mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tym samym plan nie został oceniony pod kątem zgodności z wynikami tych analiz.

Ocena skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Centrum - edycja 2020 r. wskazuje, że uchwalenie tego planu wpłynie korzystnie na finanse gminy. Przewiduje się, że po stronie kosztów nie wystąpią żadne nowe pozycje, natomiast wyraźnie zmniejszą się zobowiązania związane z zadaniami własnymi. W niewielkim stopniu wzrosną też potencjalne dochody z tytułu podatków lokalnych, co zostało szczegółowo omówione w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu. Ponadto plan umożliwi sprzedaż na korzystniejszych warunkach (w stosunku do stanu dotychczasowego) nieruchomości gminnych o powierzchni ok. 0,47ha.

Ważnym efektem uchwalenia planu są wprowadzone korekty funkcjonalne, które pozwolą zagospodarować nieruchomości, wcześniej przeznaczone na cele publiczne, zgodnie z obecnymi potrzebami (tj. na cele mieszkalno – usługowe) i znaleźć dla nich nowych użytkowników. Tym samym uchwalenie planu jest ekonomicznie, gospodarczo a także społecznie uzasadnione.