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

UCHWAŁA NR XXXV/225/21
RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH

z dnia 25 lutego 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Wojków - 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 podstawieart. 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/126/20 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 Wojków – edycja 2020r., 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 Wojków - edycja 2020 r.

2. Plan obejmuje następujące obszary:

1) obszar położony na południe od ul. Sanatoryjnej;

2) obszar obejmujący działki nr 211/2 i 211/3 obr. 0002;

3) obszar obejmujący działkę nr 325 obr. 0002;

4) obszar obejmujący działkę nr 383 obr. 0002 wraz z przyległym odcinkami dróg, stanowiącymi części działek nr 382 oraz 384 obr. 0002.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:

1) załącznik nr 1 i nr 2 stanowiące odpowiednio rysunki nr 1 oraz nr 2 planu sporządzone na mapie zasadniczej w skali 1:1000;

2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

3) załącznik nr 4 - 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 3 i nr 4 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 oraz 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020, 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 Wojków - 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 i wody powierzchniowe, śródlądowe;

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 o powierzchni zabudowy do 35m^2, otwarte altany ogrodowe o powierzchni zabudowy do 100m^2 oraz stacje transformatorowe 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 400m^2,

d) gastronomii,

e) hotelarstwa i turystyki,

f) ochrony zdrowia i opieki społecznej,

g) oświaty i nauki,

h) kultury, kultu religijnego, sztuki i rozrywki,

i) działalności biurowej i zarządzania,

j) ubezpieczeń i finansów,

k) poczty, telekomunikacji,

l) sportu, rekreacji i odnowy biologicznej,

m) drobnych usług rzemieślniczych takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze itp.,

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) **obszarach do zagospodarowania w formie zieleni** – należy przez to rozumieć oznaczone na rysunku planu, cenne przyrodniczo fragmenty terenów, objęte ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu, określonymi w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;

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, mierzoną w linii frontowej elewacji od średniej rzędnej terenu (w odniesieniu do gruntu nie przekształconego robotami ziemnymi) i odnoszącą się do:

a) kalenicy obiektu w wypadku dachu stromego,

b) górnej krawędzi dachu lub attyki w wypadku dachu płaskiego.

§ 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) obszary do zagospodarowania w formie zieleni;

6) granice obszarów objętych planem, które należy rozumieć 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:

1) energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykorzystaniem systemów proekologicznych, spełniających wymogi przepisów antysmogowych;

2) ustala się klasyfikację akustyczną terenów objętych planem zgodnie z tabelą 1:

Tabela 1:

symbol terenu	**kategoria akustyczna terenu**
MU	tereny mieszkaniowo - usługowe
U	·w przypadku realizacji usług z zakresu oświaty, nauki, opieki społecznej rekreacji i wypoczynku – 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
Uz; ZP,US	tereny rekreacyjno - wypoczynkowe
pozostałe tereny	tereny nie podlegają ochronie akustycznej

3) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;

4) uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie działki nie może naruszać standardów jakości środowiska ustalonych dla działek sąsiednich;

5) oznaczone na rysunku planu obszary do zagospodarowania w formie zieleni należy zachować jako biologicznie czynne, z zakazem lokalizacji budynków i prowadzenia działań zmieniających istniejących stosunki gruntowo – wodne;

6) istniejące cieki wodne na terenach przeznaczonych pod zabudowę mogą być przełożone lub zastąpione przepustami, pod warunkiem zapewnienia nie zakłóconego spływu wód powierzchniowych z terenów otwartych;

7) ustala się wymóg zachowania występujących na obszarach objętych planem drzew z dopuszczeniem wycinki wyłącznie ze względów bezpieczeństwa lub sanitarnych; wycięte drzewa należy zastępować nowymi nasadzeniami stosując gatunki o zbliżonej wielkości i cechach kompozycyjnych;

8) 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, grafitowym lub czarnym;

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, objęte ochroną na mocy planu, wymienione w poniższej tabeli 2:

Tabela 2:

L.p	obiekt	położenie
1.	budynek mieszkalny	ul. Sanatoryjna 4
2.	budynek gospodarczy ob. garaże	ul. Sanatoryjna 4
3.	budynek mieszkalno - gospodarczy	ul. Sanatoryjna 6

8) 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 bądź przywrócenia historycznej kompozycji elewacji, w tym rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych,

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

e) wymóg zachowania rysunku elewacji – gzymsów, ryzalitów, opasek okiennych, a w przypadku dokonywania termomodernizacji odtworzenie tych elementów wg ich historycznego ukształtowania,

f) zakaz umieszczania na elewacjach usytuowanych od strony ciągów komunikacyjnych klimatyzatorów, anten oraz instalacji technicznych dekomponujących układ elewacji;

9) 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/D oraz 2.KD/D;

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 terenów, określone
w poniższych tabelach 3 - 10:

Tabela 3 – ustalenia dla terenów 1.MU do 5.MU:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkalno - usługowej; 2) przeznaczenie uzupełniające – drogi wewnętrzne; 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: - na terenie 1.MU – 0,80, - na terenach 2.MU do 5.MU – 0,45; 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: a) na terenie 1.MU – 0,30, b) na terenach 2.MU do 5.MU - 0,20; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%; 4) wysokość zabudowy: a) budynków przeznaczenia podstawowego – 12,00m, b) zabudowy towarzyszącej - maksimum 6,00m; 5) maksymalna szerokość elewacji frontowych nowoprojektowanych lub rozbudowywanych budynków: a) na terenach 1.MU i 5.MU – 24,00m, b) na terenach 2.MU do 4.MU – 30,00m; 6) w przypadku budynków przylegających do siebie, szerokość elewacji frontowych dotyczy łącznej wartości obejmującej wszystkie te budynki; 7) geometria dachów – dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 38-47^0;

	8) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą: a) na terenie 1.MU – 6,00m, b) na terenie 2.MU – 0,00 – 10,00m, c) na terenie 3.MU – 4,00 - 6,00m, d)na terenie 4.MU i 5.MU – 6,00m; 9) na obszarach do zagospodarowania w formie zieleni ustala się: a) dostosowanie zagospodarowania do wymogów § 5 pkt 5, b) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i pieszo rowerowych, obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej; 10) szerokość dróg wewnętrznych – 6,00m do 12,00m z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie placów manewrowych; 11) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia: a) dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 7: - w zabudowie istniejącej na rzecz zachowania i kontynuacji dachów o istniejącej geometrii, - w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia kąta nachylenia połaci do min. 25^0 lub zastosowania dachów płaskich; b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na 1,50m do tej granicy.

Tabela 4 – ustalenia dla terenu 1.U:

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usługowej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) mieszkalnictwo towarzyszące usługom, którego udział nie może przekroczyć 50% powierzchni całkowitej wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach terenu, b) drogi wewnętrzne; 3) funkcja, o której mowa w pkt 2 lit. a może być realizowana jako samodzielna lub wbudowana; 4) 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 0,45; 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,20; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) zabudowy przeznaczenia podstawowego – 12,00m; b) zabudowy towarzyszącej - maksimum 6,00m; 5) maksymalna szerokość elewacji frontowych nowoprojektowanych budynków – 24,00m; 6) w przypadku budynków przylegających do siebie, szerokość elewacji frontowych dotyczy łącznej wartości obejmującej wszystkie te budynki; 7) geometria dachów – dachy strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie $38\text{-}47^0$; 8) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy, której położenie ustala rysunek planu; odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej wynosi 6,00m; 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000m^2; 10) na obszarach do zagospodarowania w formie zieleni ustala się: a) dostosowanie zagospodarowania do wymogów § 5 pkt 5, b) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i pieszo rowerowych, obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej; 11) szerokość dróg wewnętrznych 6,00m do 12,00m z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie placów manewrowych; 12) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia: dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 7 w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia kąta nachylenia połaci do min. 25^0 lub zastosowania dachów płaskich.

Tabela 5 – ustalenia dla terenów 1.Uz oraz 2.Uz:

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**

	1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą obejmujące: a) w granicach terenu 1.Uz – usługi, o których mowa w § 3 pkt 7 lit. d, e, f oraz l; b) w granicach terenu 2.Uz – usługi, o których mowa w § 3 pkt 7 lit. d, e oraz l; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) w granicach terenu 1.Uz - mieszkalnictwo towarzyszące usługom, którego udział nie może przekroczyć 45% powierzchni całkowitej wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach terenu; b) w granicach terenu 2.Uz - 1 lokal mieszkalny; c) w granicach terenów 1.Uz i 2.Uz – drogi wewnętrzne; 3) funkcja, o której mowa w pkt 2 lit. a może być realizowana jako samodzielna lub wbudowana; 4) 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 terenu 1.Uz – 1,20, - w granicach terenu 2.Uz – 0,40; 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: a) w granicach terenu 1.Uz – 0,40, b) w granicach terenu 2.Uz – 0,25; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%; 5) maksymalna wysokość zabudowy: a) zabudowy przeznaczenia podstawowego: - w granicach terenu 1.Uz – 14,00m, - w granicach terenu 2.Uz – 9,00m, b) zabudowy towarzyszącej – 6,00m; 5) maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków – 18,00m; 6) w przypadku budynków przylegających do siebie, szerokość elewacji frontowych dotyczy łącznej wartości obejmującej wszystkie te budynki; 7) geometria dachów – dachy strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 38-47^0; 8) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą: a) na terenie 1.Uz – 8,00 – 11,00m, b) na terenie 2.Uz – 6,00 – 15,00m; 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 200m^2; 10) w granicach terenu 1.Uz, na obszarze do zagospodarowania w formie zieleni ustala się: a) dostosowanie zagospodarowania do wymogów § 5 pkt 5, b) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i pieszo rowerowych, obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej; 11) szerokość dróg wewnętrznych 6,00m do 12,00m z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie placów manewrowych; 12) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia: dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 7 w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia kąta nachylenia połaci do min. 25^0 lub zastosowania dachów płaskich.

Tabela 6 – ustalenia dla terenu 1.ZP,US:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe: a) teren zieleni urządzonej, b) teren sportu i rekreacji; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) infrastruktura techniczna, b) wody powierzchniowe, śródlądowe, c) ciągi pieszo – rowerowe; 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 kubaturowej; 2) ustala się wymóg zagospodarowania terenu jako biologicznie czynnego na minimum 70% jego powierzchni.

Tabela 7 – ustalenia dla terenu 1.ZP:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) infrastruktura techniczna, b) ciąg pieszo - rowerowy; 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; 3) ustala się wymóg zagospodarowania terenu jako biologicznie czynnego na minimum 85% jego powierzchni.

Tabela 8 – 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 – 8,00 do 16,00m, b) teren 2.KD/D – 7,50 do 8,50m; 2) tereny KD/D są przestrzenią publiczną - obowiązują ustalenia § 7.

Tabela 9 – ustalenia dla terenów 1.KDp oraz 2.KDp:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny ciągów pieszo - rowerowych; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) infrastruktura techniczna, b) zieleń urządzona, c) w granicach terenu 2.KDp – wody powierzchniowe śródlądowe; 3) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt 2 lit. c może zajmować do 50% powierzchni terenu; 4) 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.: a) teren 1.KDp – 4,00m, b) teren 2.KDp – 7,50 do 8,00m.

Tabela 10 – ustalenia dla terenów 1.KDW do 3.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 - 8,50m do 11,00m, b) 2.KDW – 8,00m do 13,00m, c) 3.KDW – 6,00m do 14,50m; 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) w związku z uwarunkowaniem, o którym mowa w pkt 1, na obszarach planu obowiązują wymagania ustalone w przepisach odrębnych;

3) obszary objęte planem leżą w granicach Rudawskiego Parku Krajobrazowego;

4) w związku z uwarunkowaniem, o którym mowa w pkt 3 plan nie wprowadza dodatkowych wymagań poza wynikającymi z Uchwały nr XVI/329/11 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 27 października 2011 r. 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:

a) w granicach terenu 1.U – 1000 m^2,

b) w granicach terenu 1.Uz – 1200m^2,

c) w granicach terenu 2.Uz – 1500m^2,

d) w granicach pozostałych terenów 800m^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.

§ 11. 1. Na oznaczonych na rysunku nr 1 planu obszarach do zagospodarowania w formie zieleni, położonych w granicach terenów: 1.MU do 4.MU, 1.U, 1.Uz, oraz w granicach terenów 1.ZP,US i 1.ZP wprowadza się szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

2. Zakres ograniczeń, o których mowa w ust. 1 określa § 5 pkt 5 oraz § 8 tabela 3 do 6 i 7.

§ 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 i wymianie sieci napowietrznych na sieci doziemne, w zakresie nie powodującym konfliktów z projektowanym zagospodarowaniem terenów.

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

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

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

6. 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 8 - 10.

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 – w granicach działki budowlanej, na wyznaczonych miejscach postojowych, lub w garażach;

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 WOJKÓW - EDYCJA 2020R.
RYSUNEK NR 1 PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXV/225/21
RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH Z DNIA 25 LUTEGO 2021 R.

skala 1:1000 0 10 20 50 100

1.MU
1.KD/D
2.MU
1.KDW
3.MU
1.KDp
1.ZP,US
2.KDW
4.MU
2.KDp
1.U
5.MU
1.ZP
1.Uz

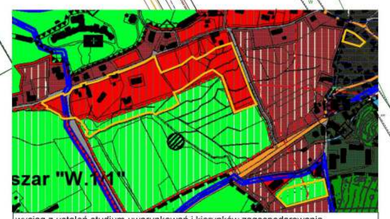
OZNACZENIA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

MU	tereny zabudowy mieszkalno - usługowej
U	teren zabudowy usługowej
Uz	teren zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą
ZP	teren zieleni urządzonej
ZP,US	teren zieleni urządzonej teren sportu i rekreacji
KD/D	teren drogi publicznej klasy dojazdowej
KDW	tereny dróg wewnętrznych
KDp	tereny ciągów pieszo - rowerowych
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków objęte ochroną na mocy planu
	obszary do zagospodarowania w formie zieleni
	granice obszarów objętych planem

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

	odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej



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. z późn. zmianami)

granica obszarów objętych planem

Id: E39539B3-AE09-4C29-AE61-C592D8A93E28. Podpisany

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

skala 1:1000 0 10 20 50 100

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR XXXV/225/21
RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH Z DNIA 25 LUTEGO 2021 R.





OZNACZENIA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

Uz	teren zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą
KD/D	teren drogi publicznej klasy dojazdowej
KDW	teren drogi wewnętrznej
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

	odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR XXXV/225/21
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 Wojków - 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 uwagę wniesioną do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Wojków - edycja 2020 r., w następujący sposób:

Treść uwagi:

Zmiana zapisu projektu planu dla działki nr 51/21 obręb 0002 miasta Kowary z symbolu 1.U – tereny zabudowy usługowej na MU – tereny zabudowy mieszkalno – usługowej, zgodnie ze złożonym wnioskiem oraz stosownie do dopuszczenia zawartego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kowarach o sposobie rozpatrzenia uwagi:

uwaga nie uwzględniona w zakresie ustalenia ww. funkcji jako równorzędnych, możliwych do realizacji w dowolnych proporcjach.
Równocześnie w wyniku częściowego uwzględnienia uwagi przez Burmistrza Miasta Kowary zwiększono dopuszczalny udział funkcji mieszkaniowej w zagospodarowaniu terenu z 40% na 50%.

ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY NR XXXV/225/21
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 Wojków - 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 Wojków - 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/126/20 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 Wojków - 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.411.221.2020.KM z dnia 25 czerwca 2020 r.,
- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Jeleniej Górze Postanowieniem znak ZNS.603.7.2020.AW z dnia 5 czerwca 2020 r.

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

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – opinia – pismem znak WSI.410.446.2020.KM z dnia 9 listopada 2020r.,
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – uzgodnienie - Postanowieniem znak WPN.610.166.2020.BJ z dnia 6 listopada 2020 r.,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Jeleniej Górze – opinia - Postanowieniem znak ZNS.9022.3.7.2020.MI z dnia 16 października 2020 r.

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 2 uwagi, które zostały rozpatrzony przez Burmistrza Miasta Kowary dnia 3 lutego 2021r. Do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania na środowisko uwagi i wnioski nie wpłynęły.

W wyniku częściowego uwzględnienia uwag usunięto wadliwe oznaczenie dotyczące linii elektroenergetycznej a także, na terenie 1.U, korekcie uległ maksymalny dopuszczalny udział funkcji mieszkaniowej z 40 do 50%. Powyższa zmiana nie wpłynęła na zasady kształtowania zabudowy (wskaźniki urbanistyczne) i jej rozplanowanie, uwzględniła (w części) oczekiwania dysponenta terenu i nie naruszyła interesów osób trzecich, ani nie spowodowała większego obciążenia środowiska naturalnego. W związku z powyższym nie zaistniała konieczność powtórzenie procedury planistycznej.

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 (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 ze zm.), 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 gminnej 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 Wojków - edycja 2020 r. wskazuje, że uchwalenie tego planu obniży potencjalne dochody z tytułu podatków od nieruchomości. Ocena ta została oparta na teoretycznym wyliczeniu bazującym na dokonanych w ramach planu korektach funkcjonalnych, w szczególności rozszerzeniu funkcji mieszkaniowej na tereny dotychczas przeznaczone głównie pod usługi. Nie są to zatem faktyczne straty, tylko niższe prognozowane dochody. Należy tu także podkreślić, że pod rządami obecnie obowiązującego planu zakładany program usługowy nie zyskał zainteresowania inwestorów i dochody podatkowe wynikające z tego programu nie zaistniały. Stanowi to uzasadnioną przesłankę do skorygowania przeznaczeń terenów i pozwala zakładać, że nowe funkcję będą miały większe szanse na realizację. Równocześnie po stronie kosztów nie wystąpią żadne nowe pozycje. Tym samym uchwalenie planu jest uzasadnione.