DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 2 września 2021 r.

Poz. 4026

Podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 02.09.2021 11:54:07

UCHWAŁA NR XLIII/269/21
RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH

z dnia 26 sierpnia 2021 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospdarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.), a także na podstawie uchwały nr XX/125/20 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 Krzaczyna – 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 Krzaczyna - edycja 2020 r.

2. Plan obejmuje następujące obszary:

1) obszar obejmujący działki nr 55 – 57 obręb 0005 miasta Kowary;

2) obszar obejmujący działki nr 83/4 i 83/5 obręb 0005 miasta Kowary;

3) obszar obejmujący działkę nr 102 obręb 0005 miasta Kowary;

4) obszar obejmujący zespół działek położonych przy ul. Głównej;

5) obszar obejmujący działkę nr 100/1 oraz część działki nr 100/2 obr. 0005 miasta Kowary;

6) obszar obejmujący działkę nr 103/11 obr. 0005 miasta Kowary;

7) obszar obejmujący część działki 732/7 obr. 0001 miasta Kowary.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:

1) załączniki nr 1 oraz 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 realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

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 kulturowegow 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;

8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych 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;

11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

12) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;

13) 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) zabytki oraz 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 zakazów zabudowy;

4) 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 2021, poz. 741 ze zm.).

3. W granicach obszaru objętego planem gmina nie wyznaczyła obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r. poz. 485).

§ 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 Krzaczyna - 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 uzupełniającymterenu** – należy przez to rozumiećprzeznaczenie, 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, których powierzchnia zabudowy nie przekracza 35 m^2, chyba, że z ustaleń szczegółowych wynika inaczej;

6) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której wymaga się usytuowania frontowej ściany projektowanego budynku przeznaczenia podstawowego; obowiązująca linia zabudowy może być przekroczona wykuszami, werandami, balkonami, gankamii elementami odwodnienia o maksimum 2,00 m, na maksimum 30% szerokości elewacji oraz schodamizewnętrznymi i rampami bez ograniczeń;

7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków i wiat, za wyjątkiem przekroczeń analogicznych jak w odniesieniu do obowiązującej linii zabudowy;

8) **terenach zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć, o ile z ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały nie wynika inaczej, funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu:

   a) administracji publicznej,

   b) bezpieczeństwa publicznego,

   c) handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej nie przekraczającej 2000 m^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;

9) **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 8, a także zabudowę łączącą w/w funkcje w dowolnych proporcjach;

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) obowiązująca linia zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) 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
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MU, RM	tereny mieszkaniowo - usługowe
U	·w przypadku realizacjiusług z zakresu oświaty, nauki i opieki społecznej, turystyki i hotelarstwa oraz mieszkalnictwa towarzyszącego usługom – terenzabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży; ·w przypadku lokalizacji wyłącznie funkcji innych niż wymienione powyżej – teren nie podlega ochronie akustycznej
U,P	·w przypadku realizacji usług z zakresu oświaty, nauki i opieki społecznej oraz turystyki i hotelarstwa – teren 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

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) na obszarach objętych planem nie występują i nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

6) 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 lub grafitowym;

5) stosowanie w wykończeniu elewacji tynków, okładzin drewnianych w formie deskowań szczytów, kamiennych i ceramicznych podmurówek;

6) wprowadzanie 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) 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 obszar przestrzeni publicznej uznaje się teren oznaczony na rysunku nr 1 planu symbolem 1.KD/D;

2) w granicach terenu, o którym 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 drogi oraz potrzeby bezpieczeństwa ruchu.

§ 8. Ustala się następujące wymagania w zakresie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz zasad i warunków zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, określone w poniższych tabelach 2-9:

Tabela 2 – ustalenia dla terenów 1.MN oraz 2.MN:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi, o których mowa w § 3 pkt 8 lit. c, 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) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum - 0,05, b) maksimum: - w granicach terenu 1.MN- 0,40, - w granicach terenu 2.MN – 0,50; 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: a) w granicach terenu 1.MN - 0,20, b) w granicach terenu 2.MN – 0,30; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: a) w granicach terenu 1.MN – 50%, b) w granicach terenu 2.MN – 40%; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – 10,00 m, b) zabudowy towarzyszącej - maksimum 5,00 m; 5) maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków: a) w granicach terenu 1.MN– 20,00 m, b) w granicach terenu 2.MN – 16,00 m;

	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 40-48^0; 8) określa nieprzekraczalne oraz obowiązującą linię zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą: a) na terenie 1.MN – linie nieprzekraczalne– 6,00 m, b) na terenie 2.MN – linia obowiązująca - 4,80 m; 9) 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 3 – ustalenia dla terenów 1.MU oraz 2.MU:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkalno - usługowej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) na terenie 1.MU – droga wewnętrzna, b) na terenie 2.MU – nie ustala się; 1) 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 – 0,70; 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) zabudowy przeznaczenia podstawowego – 10,00 m, b) zabudowy towarzyszącej - maksimum 6,00 m, 5) maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków: a) w granicach terenu 1.MU – 24,00 m, b) w granicach terenu 2.MU– 20,00 m; 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 40-48^0; 8) określa nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą: a) na terenie 1.MU – 5,00 – 10,00 m, b) na terenie 2.MU - 6,00 m; 9) szerokość drogi wewnętrznej na terenie 1.MU - minimum 6,00 m maksimum 12,00 m; 10) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia - dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 7w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia kąta nachylenia połaci do min. 25^0 lub zastosowania dachów płaskich.

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 40% 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 0,03, b) maksimum – 0,40; 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,30; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%; 4) maksymalna wysokość zabudowy – 10,00 m; 5) geometria dachów: dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35-48^0; 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodna z rysunkiem planu, tj. linia położona w odległości 0,00 m do 20,00 m od linii rozgraniczającej; 7) szerokość dróg wewnętrznych minimum 6,00 m maksimum 12,00 m z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie placów manewrowych; 8) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia: a) dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 5: - 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) w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV oraz w strefie kontrolowanej gazociągów średniego podwyższonego ciśnienia Dn300; 1,6MPa obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, c) południowo - wschodni fragment terenu położony pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy należy zagospodarować zielenią i zachować jako biologicznie czynny.

Tabela 5 – ustalenia dla terenu 1.U,P:

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe: a) teren zabudowy usługowej, b) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) infrastruktura techniczna, b) 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) maksimum – 1,20; 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,60, 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynków przeznaczenia podstawowego – 12,00 m, b) zabudowy towarzyszącej – 7,00 m, c) obiektów budowlanych związanych z potrzebami technologicznymi funkcji produkcyjnych – 15,00 m; 5) geometria dachów– dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 30-48^0 lub dachy płaskie; 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, której położenie określa rysunek planu; odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej wynosi 10,00 m; 7) szerokość dróg wewnętrznych minimum 6,00 m maksimum 12,00 m z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie placów manewrowych, 8) w odniesieniu do zabudowy towarzyszącej, na terenie 1.U,P nie obowiązuje ograniczenie powierzchni zabudowy, o którym mowa w § 3 pkt 5.

Tabela 6 – ustalenia dla terenów 1.RM oraz 2.RM:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i

	ogrodniczych; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) na terenie 1.RM–usługi agroturystyczne oraz usługi, o których mowa w § 3 pkt 8 lit. e oraz k, b) na terenie 2.RM – usługi agroturystyczne; 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 – 0,25; 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlane – 0,15; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – 10,00 m, b) zabudowy towarzyszącej - maksimum 5,00 m; 5) maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków – 24,00 m; 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 30-48^0; 8) określa nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą: a) na terenie 1.RM - 6,00 m, b) na terenie 2.RM–10,00 – 12,00 m; 9) 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 7 – ustalenia dla terenu 1.US:

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – teren sportu i rekreacji; 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 terenu:**
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum - 0,01, b) maksimum – 0,05; 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlane – 0,05; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%; 4) maksymalna wysokość zabudowy - 6,00m; 5) geometria dachów: dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30-48^0; 6) linie zabudowy – nie ustala się – zabudowę należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Tabela 8 – ustalenia dla terenu 1.KD/D:

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy dojazdowej – fragment ulicy Nadrzecznej; 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 terenu:**
	1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, fragmentu drogi położonej w granicach planu – zgodnie z rysunkiem planu tj. - 0,00 m do 1,80 m; 2) teren należy zagospodarować w powiązaniu z częścią drogi leżącą poza granicami planu.

Tabela 9 – ustalenia dla terenów 1.KDW oraz 2.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) teren 1.KDW - 10,00 m do 22,00 m, b) teren 2.KDW – 0,00 m do 3,80 m jako szerokość fragmentu drogi położonego w granicach planu; 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) teren oznaczony symbolem 2.RM leży 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, obowiązują wymagania ustalone w § 6 i 8 oraz przepisach odrębnych.

§ 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 – 800 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 5 m^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 granicach terenu 1.U w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 110KV oraz w strefie kontrolowanej gazociągów podwyższonego średniego ciśnienia Dn300; 1,6MPa obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 sieci infrastruktury technicznej mogą podlegać rozbudowie i przebudowie, w tym zmianie przebiegu w zakresie nie powodującymkonfliktów z projektowanym zagospodarowaniem terenów.

3. Przez obszar oznaczony na rysunku nr 1 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 ww. linią.

4. Przez obszar oznaczony na rysunku nr 1 planu przebiegają gazociągi podwyższonego średniego ciśnienia Dn 300; 1,6MPa, które wskazuje się do zachowania, z prawem podejmowania działań, o których mowa w ust. 2, jednak pod warunkiem nie zwiększania stref kontrolowanych wyznaczonych dla ww. gazociągów.

5. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni:

1) o mocy nie przekraczającej 100kW - w granicach wszystkich terenów, za wyjątkiem terenów KD/D.1, KDW.1 i KDW.2;

2) o mocy przekraczającej 100kW - w granicach terenu 1.U,P na warunkach określonych w § 8 i 14.

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

7. W obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji nowych sieci przesyłowych infrastruktury technicznej.

8. 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. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem poprzez istniejący system dróg położonych stycznie do tych obszarów – zgodnie ze stanem istniejącym oraz za pośrednictwem dróg realizowanych na zasadach określonych w § 8, tabelach 8 i 9 oraz tabelach 3, 4 i 5;

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

a) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,

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

- 1 miejsce postojowe na 5 pracowników w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach;

b) sposób realizacji miejsc do parkowania – w granicach terenów, na wyznaczonych miejscach postojowych, lub w garażach;

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

- na terenach, na których wymogi w tym zakresie ustalają przepisy odrębne

– zgodnie z tymi przepisami;

- 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 granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko w/w urządzeń jako tożsame z liniami rozgraniczającymi teren 1.U,P.

§ 15. 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:

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Kowarach:
Maciej Michella