DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 12 czerwca 2023 r.

Poz. 3727

Podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 12.06.2023 12:24:16

UCHWAŁA NR LXXI/427/23
RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH

z dnia 1 czerwca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Centrum D.2

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr LIV/331/22 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Centrum D.2, oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary, uchwalonego uchwałą nr XLVII/249/2021 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 25 listopada 2021 r., Rada Miejska w Kowarach uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Centrum D.2, dla 4 obszarów, o sumarycznej powierzchni 2,22 ha, zwany dalej planem, którego granice określono na załączniku graficznym.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) załączniki nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu;
3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 3, w planie nie określa się:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale oraz na rysunku planu jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie przekraczającym 12°;

2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia oraz równej długości głównych połaci dachowych;

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć budynek od strony frontu działki, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:

a) urządzeń infrastruktury technicznej,

b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,

c) takich części budynku wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy będą zlokalizowane powyżej pierwszej kondygnacji i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 1 m,

d) wejść i elementów odwodnienia dachu oraz dociepleń, wykraczających do 0,5 m poza zewnętrzną powierzchnię ściany budynku,

e) schodów do budynku, pochylni, itp., dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie do 1,5 m,

f) wiatrołapów i podjazdów dla niepełnosprawnych;

4) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć budynek oraz na której powinna być usytuowana jego ściana frontowa na wszystkich kondygnacjach (znajdująca się od strony frontu działki), przy czym obowiązek ten dotyczy wyłącznie budynków mieszkalnych lub usługowych, położonych w odległości mniejszej niż 20 m od tej linii, dopuszcza się:

a) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: gzymsy, okapy, elementy wystroju elewacji oraz zadaszenia nad wejściami do budynków - na odległość nie większą niż 0,8 m,

b) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: balkony, wykusze, loggie, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, rampy i pochylnie - na odległość nie większą niż 1,5 m,

c) cofnięcie ściany frontowej do 30% jej powierzchni – na głębokość nie większą niż 2,0 m;

5) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte planem;

6) **przeznaczeniu podstawowym** – 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;

7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – 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;

8) **terenie** – należy przez to rozumieć teren, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, dla którego sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;

9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi z wyłączeniem:

a) usług, które należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) usług, które należą do przedsięwzięć z grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko, w trakcie której sporządzono raport o oddziaływaniu na środowisko, wykazała ryzyko niekorzystnego wpływu na środowisko,

c) usług handlu hurtowego, usług produkcyjnych, warsztatów (w tym samochodowych, blacharskich i lakierniczych), usług obsługi pojazdów, w tym stacji paliw, baz transportowych, baz sprzętu budowlanego oraz usług wymagających otwartego składowania materiałów;

10) **wysokości zabudowy -** należy przez to rozumieć wysokość:

a) budynków, mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,

b) obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a), mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu.

2. Pojęcia nie wymienione w ust. 1 i użyte w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) obowiązujące linie zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną;

6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;

7) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;

8) przeznaczenia terenów.

2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, w granicach obszaru planu mają charakter informacyjny.

3. Oznaczenia graficzne znajdujące się poza granicami obszaru planu, mają charakter informacyjny i pomocniczy.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług – **MN-MW-U**;

2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług – **MW-U**;

3) teren usług – **U**;

4) teren zieleni urządzonej – **ZP**;

5) teren zieleni naturalnej **– ZN**;

6) teren obsługi komunikacji – parkingu **- KOP**;

7) teren drogi lokalnej **– KDL**;

8) teren drogi dojazdowej – **KDD**;

9) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – **KR**;

10) teren komunikacji pieszo-rowerowej – **KP**.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Zabudowę należy lokalizować przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu. W przypadku nie wyznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, obowiązują przepisy odrębne.

2. Dopuszcza się sytuowanie budynków lub ich rozbudowywanych części w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

3. Na obszarze planu w ramach ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, przy zachowaniu wytycznych ochrony konserwatorskiej określonych w § 8, ustala się:

1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji o niskich stopniach nasycenia, nie kontrastującej z otaczającą zabudową; dla małych powierzchni elewacji dopuszcza się stosowanie barw o innych stopniach nasycenia;

2) nakaz stosowania na elewacjach okładzin i wykończeń takich jak: tynki, drewno, cegła, ceramiczne i kamienne materiały licowe, okładziny metalowe i szkło;

3) 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;

4) zakaz stosowania kolorów jaskrawych;

5) zakaz stosowania listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding” oraz blachy, jako podstawowych materiałów elewacyjnych;

6) zakaz stosowania jako pokrycia dachów: blachy trapezowej i blachy falistej;

7) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczych i blaszanych garaży.

4. Na całym obszarze planu:

1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków zlokalizowanych częściowo lub w całości poza wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z możliwością ich remontu, nadbudowy lub przebudowy;

2) w przypadku przekroczenia wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki, ustala się zakaz rozbudowy z dopuszczeniem odbudowy, przebudowy; przy czym zakaz nie dotyczy budowy klatek schodowych, wind, wiatrołapów, balkonów, podjazdów;

3) w przypadku mniejszego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla już zabudowanej działki, ustala się utrzymanie istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;

4) w przypadku odmiennego kształtu i pokrycia dachu w istniejących budynkach, dopuszcza się jego zachowanie.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. Obszary objęte planem znajdują się w całości w granicach otuliny Rudawskiego Parku Krajobrazowego, w których obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów, zawartych w przepisach odrębnych, w szczególności zasady ochrony środowiska przyrodniczego, wynikające z Rozporządzenia nr 17 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 7 listopada 2007 r. w sprawie Rudawskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 277 poz. 3386).

2. W obszarze planu w celu spełnienia wymagań ochrony środowiska ustala się:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) ewentualna uciążliwość, wynikająca z charakteru prowadzonej działalności, nie może przekraczać wartości dopuszczalnych określonych w przepisach odrębnych, na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;

3) lokalizowanie powierzchni biologicznie czynnych w obrębie działek budowlanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi Rozdziału 12.

3. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych - dla terenów oznaczonych symbolami MN-MW-U, MW-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

4. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:

1) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie;

2) zakaz prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami i przetwarzaniem odpadów, zgodnie z definicjami zawartymi w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach.

5. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się:

1) zakaz prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych;

2) ochronę wód przed skażeniami i zanieczyszczeniami, poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodnej i ściekowej, określonymi w § 16 - § 18.

6. Dla ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się zakaz stosowania źródeł ciepła nie spełniających warunków określonych w § 21.

7. Lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), dopuszczona jest jako infrastruktura techniczna służąca do obsługi zabudowy i zagospodarowania terenów o funkcji ustalonej w planie, pod warunkiem:

1) wykorzystania wyłącznie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), obejmujących: energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną oraz energię geotermalną;

2) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), nie powodujących konieczności wyznaczenia stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu nieruchomości sąsiednich oraz nie powodujących przekroczenia standardów emisyjnych lub standardów jakości środowiska na nieruchomościach sąsiednich;

3) zastosowania na urządzeniach barw neutralnych (poprzez stosowanie odcieni szarości lub odcieni kolorów jak inne obiekty w granicach działki budowlanej) a w przypadku lokalizacji paneli szklanych stosowanie wyłącznie paneli o powierzchni antyrefleksyjnej.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 8. 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 obszarze planu występują obiekty wpisane do Rejestru Zabytków, oznaczone na rysunku planu:

1) budynek mieszkalny ul. 1 Maja 77, murowany, druga połowa XVIII wieku, przebudowa w XIX wieku, działka nr 253/1 – nr rej. zab. 1341/J z dnia 27.07.1998 roku;

2) wodociągowa wieża ciśnień ul. Borusiaka, działka nr 282/1, nr rej. zab. 1287/J z dnia 07.03.1997 roku.

3. Dla obszarów i obiektów wpisanych do Rejestru Zabytków, wymienionych w ust. 1 i 2, obowiązują przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Ustala się ochronę obiektów zabytkowych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wymienionych poniżej i oznaczonych na rysunku planu:

1) dom mieszkalny, ul. 1 Maja 71, murowany, druga połowa XVIII wieku, przebudowa około 1930 roku;

2) dom mieszkalny, ul. 1 Maja 73, murowany, koniec XIX wieku.

5. Dla obiektów, o których mowa w ust. 4, ustala się:

1) ochronę charakterystycznych elementów architektonicznego ukształtowania istniejącego budynku, w tym ukształtowanie bryły budynku, formy dachu, ukształtowanie elewacji i jej rozwiązań materiałowych oraz innych elementów budynku, w tym detalu architektonicznego;

2) przywrócenie utraconych lub zdegradowanych elementów budynku;

3) utrzymanie, a w zniszczonych fragmentach odtworzenie, historycznego detalu architektonicznego;

4) zakaz zbijania i zasłaniania materiałami ocieplającymi historycznych detali na elewacjach oraz zastępowania ich wyrobami sztucznymi;

5) stosowanie przy przebudowie, rozbudowie lub remoncie, tradycyjnych i rodzimych materiałów budowlanych i wykończeniowych – zgodnych z dotychczasowym historycznym charakterem zabudowy;

6) zachowanie kształtu, obramienia, rozmiaru i rozmieszczenia otworów okiennych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, ewentualne zmiany w tym zakresie dostosować do charakteru budynku;

7) zachowanie jednolitego pokrycia dachu dla całego obiektu;

8) nakaz montowania zewnętrznych instalacji technicznych (w tym kominów spalinowych i wentylacyjnych, klimatyzatorów, anten satelitarnych oraz innych urządzeń technicznych, w tym ogniw fotowoltaicznych), w sposób nienaruszający oryginalnej kompozycji i wystroju elewacji oraz dachów budynków, w tym ich kolorystyki;

9) zakaz możliwości wykonania docieplenia zewnętrznych ścian budynku bez zachowania: charakteru, faktury oraz stylu istniejących elewacji, proporcji otworów okiennych i drzwiowych, gzymsów, nadproży, elementów dekoracyjnych.

6. Wyznacza się granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej dla obszarów, zgodnie z rysunkiem planu.

7. W granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, niezależnie od ustaleń Rozdziału 12, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

1) zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim układu dróg, podziału i sposobu zagospodarowania działek;

2) przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących, wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej historycznej architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;

3) przy budowie nowych obiektów kubaturowych ustala się nawiązanie gabarytami i sposobem kształtowania bryły do miejscowej tradycji architektonicznej (cechy regionalne architektury).

8. W przypadku odkrycia przedmiotu w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, nakazuje się postępować, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. 1. W obszarze planu przestrzeń publiczną stanowią:

1) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP;

2) tereny drogi lokalnej, oznaczone symbolem KDL;

3) tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolem KDD;

4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolem KR;

5) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone symbolem KP.

2. W granicach terenów, o których mowa w ust 1:

1) zasady kształtowania przestrzeni publicznych określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów;

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

Rozdział 6.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią

§ 10. 1. Ustalenia w zakresie ochrony przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 7 i § 8 uchwały.

2. Obszary objęte planem leżą w granicach otuliny Rudawskiego Parku Krajobrazowego. Ustala się ochronę i zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody, a także zgodnie z uchwałą nr XVI/329/11 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 27 października 2011 r., w sprawie ustanowienia planu ochrony Rudawskiego Parku Krajobrazowego.

3. 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., dla którego obowiązują przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Na obszarze objętym planem znajdują się budynki ujęte w rejestrze zabytków, wymienione w § 8, ust 2, dla których obowiązują przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 11. 1. Część obszaru objętego planem leży w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%.

2. Dla obszaru wymienionego w ust. 1 obowiązują przepisy odrębne.

3. Dla terenów zabudowy położonej w zasięgu obszaru wymienionego w ust. 1:

1) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy, przy czym dla tych obiektów budowlanych obowiązuje:

a) nakaz podniesienia poziomu parteru ponad poziom wód powodziowych (Q 1%),

b) nakaz zabezpieczenia sieci i obiektów infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń, instalacji) przed uszkodzeniami w czasie powodzi,

c) nakaz stosowania materiałów budowlanych wodoodpornych,

d) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych,

e) zakaz lokalizacji nowej zabudowy w obszarach o głębokości wody powodziowej powyżej 0,5 m;

2) obowiązuje zakaz lokalizacji na gruncie, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

4. Wprowadzone zakazy zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nie dotyczą budowli przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych i obiektów związanych z gospodarką wodną (takich jak obiekty hydrotechniczne, hydroenergetyczne).

5. Część obszaru objętego planem leży w zasięgu obszaru na, którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%. W jego zasięgu nie obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych. Inwestycje w granicach obszaru należy projektować i realizować z uwzględnieniem możliwości wystąpienia podtopień i powodzi.

6. Dla nowej zabudowy, rozbudowy i adaptacji istniejącej zabudowy, w granicach obszaru wymienionego w ust. 5 obowiązuje nakaz:

1) zabezpieczenia sieci i obiektów infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń, instalacji) przed uszkodzeniami w czasie powodzi;

2) stosowania materiałów budowlanych wodoodpornych.

Rozdział 7.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 12. 1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) dla terenów MN-MW-U, MW-U, U, KOP:

a) powierzchnia działek nie mniejsza niż – 600 m^2,

b) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 15 m;

2) dla terenów ZP, ZN:

a) powierzchnia działek nie mniejsza niż – 30 m^2,

b) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 2 m;

3) dla terenów KDL, KDD, KR, KP:

a) powierzchnia działek nie mniejsza niż – 2 m^2,

b) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 2 m;

4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

Rozdział 8.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. 1. Ustala się zakaz zabudowy w granicach terenu oznaczonego symbolem ZN.

2. Ujawnia się strefę o szerokości 20 m od granicy obszaru kolejowego, znajdującego się bezpośrednio za granicą opracowania planu. W zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w strefie ochronnej terenów kolejowych, w których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikających z sąsiedztwa obszaru kolejowego, obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

3. W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, obowiązują ustalenia § 11 oraz przepisy odrębne w zakresie Prawa wodnego.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14. 1. Ustala się warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym – zgodnie ze stanem istniejącym.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów z przyległych dróg publicznych lub z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, połączonych z układem komunikacyjnym miasta Kowary, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się wydzielanie dojazdów, nie wskazanych na rysunku planu, których szerokość nie może być mniejsza niż 5 m.

4. W zakresie miejsc postojowych:

1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie na terenie działki budowlanej miejsc postojowych, w ilości niezbędnej dla obsługi, lecz nie mniejszej niż:

a) 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług,

c) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe;

2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie:

a) terenowych miejsc do parkowania,

b) wiat,

c) garaży, w tym: wolno stojących, wbudowanych lub podziemnych;

3) ustala się wyznaczenie miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, na których inwestycja jest realizowana, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) dla terenów 1U, 2U, 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, dopuszcza się wliczenie do bilansu miejsc postojowych, miejsc postojowych zlokalizowanych na parkingach oraz na innych terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, należy wyznaczyć analogicznie, jak wskazano w przepisach odrębnych.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego.

2. Na wszystkich terenach w obszarze planu:

1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;

3) parametry infrastruktury technicznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;

4) dopuszcza się wydzielanie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi terenu (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.), z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

§ 16. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowym z sieci wodociągowej;

2) budowę i rozbudowę sieci wodociągowej;

3) awaryjne zaopatrzenie w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze planu dopuszcza się rozwiązania indywidualne w zakresie zaopatrzenia w wodę, z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 17. 1. W zakresie odprowadzania ścieków:

1) docelowo ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne systemy oczyszczania ścieków bytowych - bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu.

§ 18. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) dopuszcza się:

a) retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji (poprzez rozsączanie w gruncie), w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich,

b) odprowadzenie do rowów lub cieków wodnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;

3) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej.

§ 19. 1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn.

2. Dopuszcza się:

1) rozbudowę, przebudowę, modernizację sieci (w tym możliwość skablowania istniejącej sieci napowietrznej) oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) budowę stacji transformatorowych, w tym również na wydzielonych działkach;

3) zasilanie z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) realizację nowych sieci i urządzeń na potrzeby oświetlenia dróg.

§ 20. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia lub lokalnych i indywidualnych zbiorników gazu;

2) budowę sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. W zakresie energii cieplnej dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:

1) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz;

2) energię elektryczną;

3) odnawialne źródła energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. W zakresie telekomunikacji:

1) ustala się realizację sieci i urządzeń zapewniających dostęp do sieci telefonicznej, internetu szerokopasmowego oraz umożliwiających bezprzewodowy dostęp do Internetu;

2) dopuszcza się rozbudowę istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej oraz urządzeń radiowych telefonii bezprzewodowej.

Rozdział 11.
Stawka procentowa

§ 23. 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 12.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW-U, 2MW-U**, **3MW-U**, **4MW-U**, ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) usługi nieuciążliwe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) infrastruktury technicznej;

2) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych, promenady;

3) miejsc postojowych;

4) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;

5) zieleni urządzonej.

3. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp. w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 1,4,

b) maksymalna – 3,5;

4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 100% powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 0% powierzchni działki budowlanej;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – 16 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 9 m;

7) geometria dachów:

a) dachy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 40º do 48º, z możliwością stosowania lukarn i facjat,

b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów;

c) pokrycie dachów:

- dachówka ceramiczna, cementowa, lub materiał dachówkopodobny, w odcieniach czerwieni,

- łupek dachowy,

d) w obiekcie wpisanym do Rejestru Zabytków, kształt i pokrycie właściwe dla danego obiektu,

e) dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu;

8) elewacje budynków – tynkowane, w odcieniach pastelowych, jasnych.

5. Tereny znajdują się w części, zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodziowego, gdzie obowiązują przepisy § 10 uchwały.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-MW-U**, ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

3) usługi nieuciążliwe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) infrastruktury technicznej;

2) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;

3) miejsc postojowych;

4) budynków gospodarczych, garaży;

5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;

6) zieleni urządzonej.

3. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 3, obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp. w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

4. Budynki i garaże, o których mowa w ust 2 pkt 4, dopuszcza się jedynie jako wbudowane lub dobudowane do budynku przeznaczenia podstawowego.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 1,0,

b) maksymalna – 2,5;

3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych – 17 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 9 m;

6) geometria dachów:

a) dachy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 40º do 48º, z możliwością stosowania lukarn i facjat,

b) dachy budynków gospodarczych i garażowych – symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25º do 45º,

c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,

d) pokrycie dachów:

- dachówka ceramiczna, cementowa, lub materiał dachówkopodobny, w odcieniach czerwieni,

- łupek dachowy,

e) dopuszczalna modernizacja i przebudowa istniejącego zadaszenia;

7) elewacje budynków w odcieniach pastelowych, jasnych, dopuszczalne elewacje z cegły ceramicznej.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**, ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) infrastruktury technicznej;

2) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;

3) parkingów, miejsc postojowych;

4) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;

5) zieleni urządzonej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,5,

b) maksymalna – 1,5;

3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków – 10 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 9 m;

6) geometria dachów:

a) dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 35º do 45º, lub dach płaski;

b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów;

c) pokrycie dachów:

- dachówka ceramiczna, cementowa, lub materiał dachówkopodobny, w odcieniach czerwieni,

- łupek dachowy,

d) dopuszczalna modernizacja i przebudowa istniejącego zadaszenia;

7) elewacje budynków w odcieniach pastelowych, jasnych, dopuszczalne elewacje z cegły ceramicznej.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U**, ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) infrastruktury technicznej;

2) dojść, ciągów pieszych i rowerowych;

3) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;

4) zieleni urządzonej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,8,

b) maksymalna – 2,4;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość zabudowy – 13 m;

5) geometria dachów:

a) w obiekcie wpisanym do Rejestru Zabytków kształt i pokrycie właściwe dla danego obiektu,

b) dopuszczalna modernizacja i przebudowa istniejącego zadaszenia;

6) elewacja budynku z cegły ceramicznej.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U**, ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) infrastruktury technicznej;

2) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;

3) parkingów, miejsc postojowych;

4) budynków gospodarczych, garaży;

5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;

6) zieleni urządzonej.

3. Budynki i garaże, o których mowa w ust 2 pkt 4, dopuszcza się jedynie jako wbudowane lub dobudowane do budynku przeznaczenia podstawowego.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,5,

b) maksymalna – 1,5;

3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m;

6) geometria dachów:

b) dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 35º do 48º,

c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,

d) pokrycie dachów:

- dachówka ceramiczna, cementowa, lub materiał dachówkopodobny, w odcieniach czerwieni,

- łupek dachowy,

e) dopuszczalna modernizacja i przebudowa istniejącego zadaszenia;

7) elewacje budynków w odcieniach pastelowych, jasnych, dopuszczalne elewacje z cegły ceramicznej i okładzin klinkierowych.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 600 m^2;

2) ustalenia, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U**, ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) infrastruktury technicznej;

2) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;

3) parkingów, miejsc postojowych;

4) budynków gospodarczych, garaży;

5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;

6) zieleni urządzonej.

3. Budynki i garaże, o których mowa w ust 2 pkt 4, dopuszcza się jedynie jako wbudowane lub dobudowane do budynku przeznaczenia podstawowego.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,5,

b) maksymalna – 2,0;

3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość zabudowy – 11 m;

6) geometria dachów:

a) dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 35º do 48º, lub dach płaski,

b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,

c) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,

d) pokrycie dachów:

- dachówka ceramiczna, cementowa, lub materiał dachówkopodobny, w odcieniach czerwieni,

- łupek dachowy,

e) dopuszczalna modernizacja i przebudowa istniejącego zadaszenia;

7) elewacje budynków w odcieniach pastelowych, jasnych, dopuszczalne elewacje z cegły ceramicznej i okładzin klinkierowych.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 600 m^2;

2) ustalenia, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5U**, ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) infrastruktury technicznej;

2) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;

3) parkingów, miejsc postojowych;

4) budynków gospodarczych, garaży;

5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;

6) zieleni urządzonej.

3. Budynki i garaże, o których mowa w ust 2 pkt 4, dopuszcza się jedynie jako wbudowane lub dobudowane do budynku przeznaczenia podstawowego.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,5,

b) maksymalna – 1,6;

3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość zabudowy – 11 m;

6) geometria dachów:

a) dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 35º do 48º,

b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,

c) pokrycie dachów:

- dachówka ceramiczna, cementowa, lub materiał dachówkopodobny, w odcieniach czerwieni,

- łupek dachowy,

d) dopuszczalna modernizacja i przebudowa istniejącego zadaszenia;

7) elewacje budynków w odcieniach pastelowych, jasnych, dopuszczalne elewacje z cegły ceramicznej i okładzin klinkierowych.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 600 m^2;

2) ustalenia, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP**, **2ZP**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające – tereny parkingu.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) boisk i placów zabaw;

2) urządzeń budowlanych, w tym urządzeń turystycznych;

3) infrastruktury technicznej;

4) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;

5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;

2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

3) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m;

4) obowiązuje zagospodarowanie zespołami zieleni wysokiej, średniej i niskiej.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN**, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni naturalnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) ustala się zakaz zabudowy;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) infrastruktury technicznej,

b) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,

c) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KOP**, **2KOP**, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi komunikacji – parkingu.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) urządzeń budowlanych, w tym urządzeń turystycznych;

2) infrastruktury technicznej;

3) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;

4) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;

5) zieleni urządzonej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;

2) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL**, ustala się przeznaczenie podstawowe – teren drogi lokalnej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenie, o którym mowa w ust 1, dopuszcza się realizację:

1) infrastruktury technicznej;

2) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;

3) zieleni urządzonej.

§ 35. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD**, ustala się przeznaczenie podstawowe – teren drogi dojazdowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenie, o którym mowa w ust 1, dopuszcza się realizację:

1) infrastruktury technicznej;

2) miejsc postojowych;

3) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;

4) zieleni urządzonej.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR**, **2KR**, **3KR**, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Na terenach, o których mowa w ust 1, dopuszcza się realizację:

1) infrastruktury technicznej;

2) miejsc postojowych;

3) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;

4) zieleni urządzonej.

§ 37. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KP**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych;

2) przeznaczenie uzupełniające – tereny zieleni urządzonej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) placów zabaw;

2) urządzeń budowlanych, w tym urządzeń turystycznych;

3) infrastruktury technicznej;

4) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;

5) miejsc postojowych;

6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;

2) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m;

3) obowiązuje zagospodarowanie zespołami zieleni wysokiej, średniej i niskiej.

§ 38. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2KP**, **3KP**, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zagospodarowanie w liniach rozgraniczających terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenach, o których mowa w ust 1, dopuszcza się realizację:

1) infrastruktury technicznej;

2) zieleni urządzonej.

Rozdział 13.
Przepisy końcowe

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kowary.

§ 40. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty 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 D.2

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Załącznik Nr 1 do uchwały
Nr LXXI/427/23
Rady Miejskiej w Kowarach
z dnia 1 czerwca 2023 r.

Układ współrzędnych 2000 STREFA V - EPSG:2176
Licencja nr OD.6642.4506.2022_0206_P
wydana przez Starostwo Powiatowe w Jeleniej Górze

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJACE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJACE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICE STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW, OBJETE OCHRONĄ
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI 1%

PRZEZNACZENIA TERENÓW:

PRZEZNACZENIA TERENÓW:

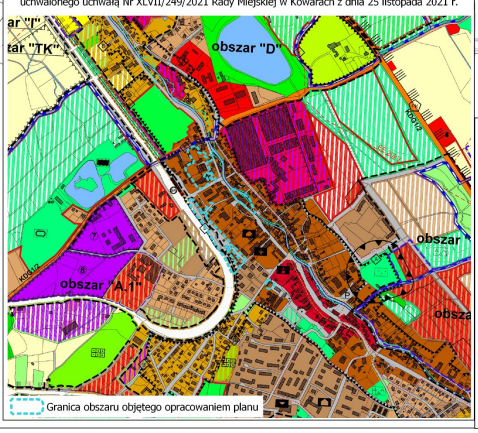
- MN-MW-U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
- MW-U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
- U - TERENY USŁUG
- ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZN - TERENY ZIELENI NATURALNEJ
- KOP - TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI - PARKINGU
- KDL - TERENY DROGI LOKALNEJ
- KDD - TERENY DROGI DOJAZDOWEJ
- KR - TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- GRANICA OTULINY RUDAWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBSZARY ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI 0,2%
- STREFA OCHRONNA OD TERENU KOLEJOWEGO
- GRANICE TERENU ZAMKNIĘTEGO (tereny kolejowe)

Obszary objęte planem znajdują się w całości w granicach:
- otuliny Rudawskiego Parku Krajobrazowego ,
- zabytkowego układu urbanistycznego miasta Kowary, wpisanego do Rejestru Zabytków pod nr A/1808/365 z dnia 25.11.1956 r.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary, uchwalonego uchwałą Nr XLVII/249/2021 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 25 listopada 2021 r.



OBJAŚNIENIA :

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXI/427/23
Rady Miejskiej w Kowarach
z dnia 1 czerwca 2023 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Centrum D.2

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503, z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), Rada Miejska w Kowarach, stwierdza, że:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Centrum D.2, został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 17 marca 2023 r. do 8 kwietnia 2023 r. Termin składania uwag ustalono do dnia 24 kwietnia 2023 r.
2. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Centrum D.2, w związku z tym, nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXI/427/23
Rady Miejskiej w Kowarach
z dnia 1 czerwca 2023 r.

Rozstrzygnięcie

o 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.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1634 z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j Dz. U. z 2022r. poz. 2267 z późn. zm.), Rada Miejska w Kowarach uchwala, co następuje:

§ 1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Centrum D.2, przewiduje się, że mogą wystąpić potrzeby inwestycyjne związane z:

1) budową, modernizacją i utrzymaniem dróg publicznych;
2) realizacją chodników wzdłuż dróg publicznych;
3) budową lub modernizacją sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz sieci elektroenergetycznej, obejmującej potrzeby oświetlenia dróg.

§ 2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji. Realizacja inwestycji wymienionych w § 1 odbywać się będzie sukcesywnie w miarę pozyskania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.

§ 3. Powyżej wymienione inwestycje należące do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

1) z budżetu gminy;
2) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
3) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
4) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
5) innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXI/427/23
Rady Miejskiej w Kowarach
z dnia 1 czerwca 2023 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę