DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 5 lipca 2024 r.

Poz. 3719

Podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 05.07.2024 11:57:54

UCHWAŁA NR IV/17/24
RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH

z dnia 27 czerwca 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w jednostce urbanistycznej Kowary Wojków 2, w rejonie ul. Górnej i ul. Cichej

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 2024 r. poz. 609 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr LXXIV/446/23 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w jednostce urbanistycznej kowary Wojków 2, w rejonie ul. Górnej i ul. Cichej, 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., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w jednostce urbanistycznej Kowary Wojków 2, w rejonie ul. Górnej i ul. Cichej, dla 2 obszarów, o sumarycznej powierzchni 0,44 ha, zwany dalej planem, którego granice określono na załączniku graficznym.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) załącznik nr 1 - załącznik graficzny w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu;

2) załącznik nr 2 - 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;

3) załącznik nr 3 - 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 4, w planie nie określa się:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

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

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

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

2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków i wiat, za wyjątkiem:

a) wykuszy, werand, balkonów, ganków i elementów odwodnienia o maksimum 2,00 m, na maksimum 30% szerokości elewacji,

b) urządzeń infrastruktury technicznej,

c) dociepleń, wykraczających do 0,5 m poza zewnętrzną powierzchnię ściany budynku,

d) schodów zewnętrznych, ramp, wiatrołapów i podjazdów dla niepełnosprawnych;

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

4) **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;

5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie lub wzbogacenie funkcji podstawowej, na terenach oraz na warunkach określonych w przepisach szczegółowych;

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

7) **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 handlu wielkopowierzchniowego, 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.

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) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej;

5) 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 wolnostojącej – **MNW**;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – **MNW-MNB**;

3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – **KR**.

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:

1) ustala się 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) dopuszcza się stosowania na elewacjach okładzin i wykończeń takich jak: tynki, drewno, cegła, ceramiczne i kamienne materiały licowe, okładziny metalowe i szkło;

3) ustala się 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) ustala się zakaz:

   a) stosowania kolorów jaskrawych,

   b) stosowania listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding” oraz blachy trapezowej lub falistej, jako podstawowych materiałów elewacyjnych,

   c) stosowania jako pokrycia dachów: blachy trapezowej i blachy falistej,

   d) lokalizacji blaszanych budynków gospodarczych i blaszanych garaży.

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

§ 7. 1. Obszary objęte planem znajdują się w całości w granicach 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:

1) ustala się 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 11.

3. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych - dla terenów oznaczonych symbolami MNW, MNW-MNB – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 § 14 - § 16.

6. Dla ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się zakaz stosowania źródeł ciepła nie spełniających warunków określonych w § 19.

7. Określa się zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE):

1) w obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji:

a) biogazowni, w tym instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego, niezależnie od ich mocy,

b) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;

2) lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), innych jak wymienione w pkt 1, dopuszczona jest jako infrastruktura techniczna służąca do obsługi zabudowy i zagospodarowania terenów o funkcji ustalonej w planie, pod warunkiem:

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

b) 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,

c) 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. Dla obszaru wpisanego do Rejestru Zabytków, obowiązują przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

3. 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).

4. 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.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

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

2. Obszary objęte planem leżą w granicach 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.

Rozdział 6.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 10. 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 1MNW:

a) powierzchnia działek nie mniejsza niż – 1000 m²,

b) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 20 m;

2) dla terenów 1MNW-MNB:

a) powierzchnia działek nie mniejsza niż – 500 m²,

b) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 15 m;

3) dla terenu 1KR:

a) powierzchnia działek nie mniejsza niż – 2 m²,

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 7.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11. 1. Ujawnia się granice pasa technologicznego (pas ochrony funkcyjnej) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV – o szerokości 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii).

2. W pasach technologicznych obowiązują przepisy odrębne, w tym:

1) zakaz sadzenia roślinności wysokiej (o wysokości powyżej 3 m) i o rozbudowanym systemie korzeniowym;

2) zapewnienie dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12. 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 do parkowania:

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

a) 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce do parkowania na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej usług;

2) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:

a) terenowych miejsc do parkowania,

b) wiat,

c) garaży, w tym: wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych;

3) liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, należy wyznaczyć analogicznie, jak wskazano w przepisach odrębnych.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13. 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie 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), zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 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, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 1. W zakresie odprowadzania ścieków:

1) docelowo ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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.

§ 16. 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

3) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej.

§ 17. 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.

§ 18. 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.

§ 19. 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.

§ 20. 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 10.
Stawka procentowa

§ 21. 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 11.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe.

2. Na terenie, o którym 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 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 terenie, o którym 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) typ zabudowy – wolnostojąca;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,1,

b) maksymalna – 0,5;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków – 9 m,

b) dla budowli:

- wiaty, altany - 5 m,

- pozostałe - 9 m;

7) geometria dachów:

a) dachy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych – symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 38º do 48º,

b) dachy pozostałych obiektów budowlanych – symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25º,

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

d) pokrycie dachów dwuspadowych lub wielospadowych: dachówka ceramiczna, cementowa, lub materiał dachówkopodobny, łupek dachowy, blacha płaska „na rąbek”, w kolorze czerwonym lub szarym;

9) w przypadku modernizacji i rozbudowy obiektów istniejących ustala się utrzymanie dotychczasowej ilości kondygnacji naziemnych, wysokości budynku oraz dotychczasowego kąta nachylenia połaci dachowych, formy i pokrycia dachu;

10) elewacje budynków w odcieniach pastelowych, jasnych, dopuszczalne elewacje z cegły ceramicznej, kamienia lub drewna.

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 - 1000 m^2;

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

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW-MNB**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;

2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe.

2. Na terenie, o którym 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 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 terenie, o którym 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) typ zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza;

3) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży, o łącznej powierzchni zabudowy do 40 m^2, jako towarzyszących zabudowie przeznaczenia podstawowego;

4) minimalna powierzchnia zabudowy budynku przeznaczenia podstawowego – 70 m^2;

5) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,2,

b) maksymalna – 0,5;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków – 9 m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 6 m,

b) dla budowli:

- wiaty, altany - 5 m,

- pozostałe - 9 m;

9) geometria dachów:

a) dachy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych – symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 38º do 48º,

b) dachy pozostałych obiektów budowlanych – symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25º,

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

d) pokrycie dachów dwuspadowych lub wielospadowych: dachówka ceramiczna, cementowa, lub materiał dachówkopodobny, łupek dachowy, blacha płaska „na rąbek”, w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym lub czarnym;

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

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

1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 500 m^2;

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

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR**, ustala się przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

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.

Rozdział 12.
Przepisy końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kowary.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Kowarach:
Tadeusz Cwynar

Układ współrzędnych 2000 STREFA V - EPSG:2176
Licencja nr OD.6642.167.2024_0206_P
wydana przez Starostwo Powiatowe w Jeleniej Górze

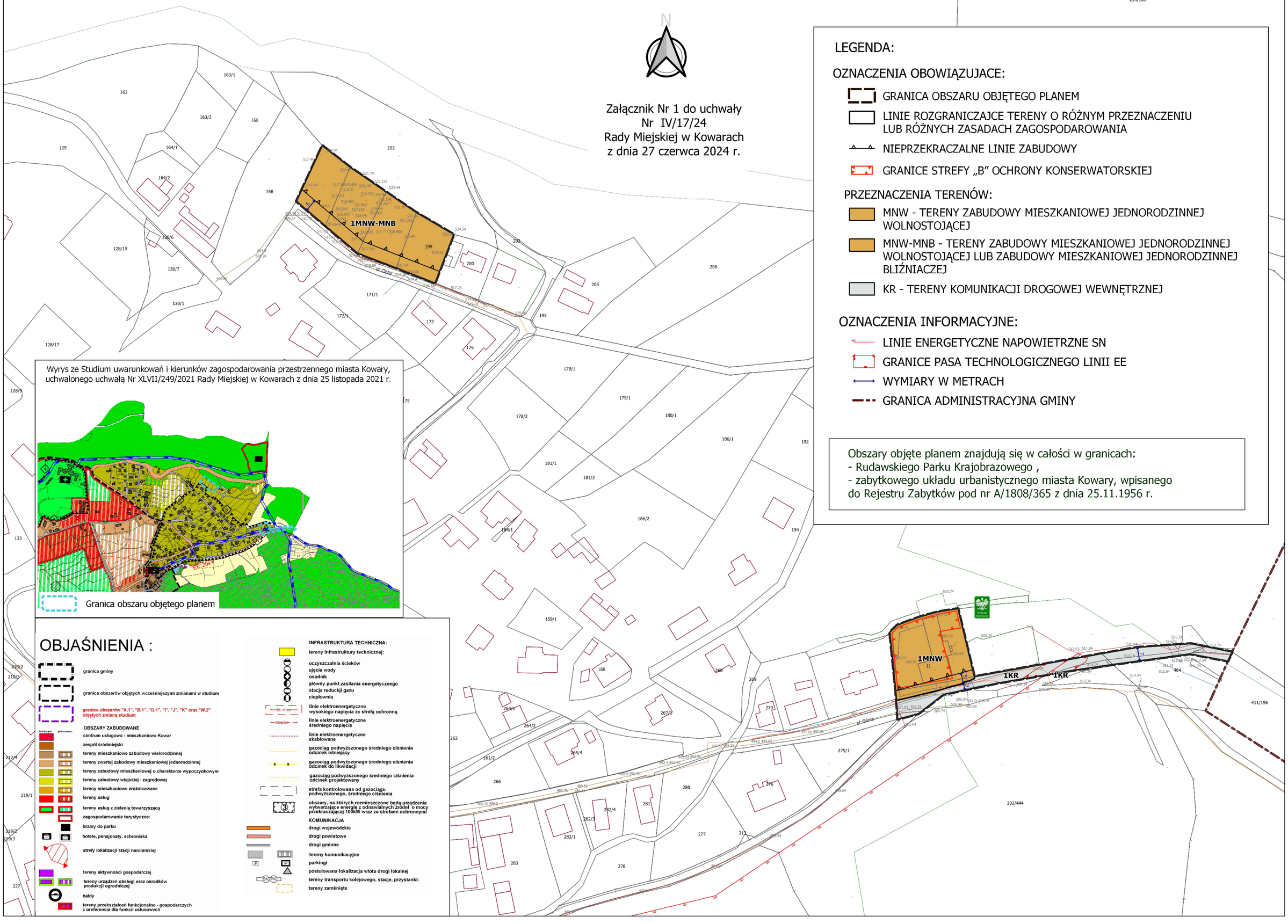
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W JEDNOSTCE URBANISTYCZNEJ KOWARY WOJKÓW 2, W REJONIE UL. GÓRNEJ I UL. CICHEJ

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m
254/185

Załącznik Nr 1 do uchwały
Nr IV/17/24
Rady Miejskiej w Kowarach
z dnia 27 czerwca 2024 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.

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJACE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICE STREFY „B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

PRZEZNACZENIA TERENÓW:

- MNW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- MNW-MNB - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ BLIŹNIACZEJ
- KR - TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- LINIE ENERGETYCZNE NAPOWIETRZNE SN
- GRANICE PASA TECHNOLOGICZNEGO LINII EE
- WYMIARY W METRACH
- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY

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

OBJAŚNIENIA :

- granica gminy
- granica obszarów objętych wcześniejszymi zmianami w studium
- granice obszarów "A.1", "B.1", "G.1", "I", "J", "K" oraz "W.2" objętych zmianą studium

istniejące / planowane

OBSZARY ZABUDOWANE
- centrum usługowo - mieszkaniowe Kowar
- zespół śródmiejski
- tereny mieszkaniowe zabudowy wielorodzinnej
- tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze wypoczynkowym
- tereny zabudowy wiejskiej - zagrodowej
- tereny mieszkaniowe zróżnicowane
- tereny usług
- tereny usług z zielenią towarzyszącą
- zagospodarowanie turystyczne:
- bramy do parku
- hotele, pensjonaty, schroniska
- strefy lokalizacji stacji narciarskiej
- tereny aktywności gospodarczej
- tereny urządzeń obsługi oraz ośrodków produkcji ogrodniczej
- hałdy
- tereny przekształceń funkcjonalno - gospodarczych z preferencją dla funkcji usługowych

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:
- tereny infrastruktury technicznej:
- oczyszczalnia ścieków
- ujęcia wody
- osadnik
- główny punkt zasilania energetycznego
- stacja reduckji gazu
- ciepłownia
- linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia ze strefą ochronną (EE 110kV)
- linie elektroenergetyczne średniego napięcia (EE 20kV)
- linie elektroenergetyczne skablowane
- gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia odcinek istniejący
- gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia odcinek do likwidacji
- gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia odcinek projektowany
- strefa kontrolowana od gazociągu podwyższonego, średniego ciśnienia
- obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100kW wraz ze strefami ochronnymi

KOMUNIKACJA
- drogi wojewódzkie
- drogi powiatowe
- drogi gminne
- tereny komunikacyjne
- parkingi
- postulowana lokalizacja wlotu drogi lokalnej
- tereny transportu kolejowego, stacje, przystanki:
- tereny zamknięte

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/17/24
Rady Miejskiej w Kowarach
z dnia 27 czerwca 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 – tekst jednolity z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 609 - tekst jednolity), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 1270 - tekst jednolity z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 356 - tekst jednolity), Rada Miejska w Kowarach uchwala, co następuje:

§ 1. W obszarze objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty.

§ 2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:
1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji, których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;
2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:
1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego - „PPP";
2) wydatki z budżetu gminy;
3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m. in.:
   a) dotacji unijnych,
   b) dotacji samorządu województwa,
   c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
   d) kredytów i pożyczek bankowych,
   e) innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV/17/24
Rady Miejskiej w Kowarach
z dnia 27 czerwca 2024 r.
Zalacznik3.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