DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 17 marca 2021 r.

Poz. 1327

Podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 17.03.2021 12:12:15

UCHWAŁA NR XXXV/222/21
RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH

z dnia 25 lutego 2021 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.), a także na podstawie uchwały nr XX/124/20 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Centrum – edycja 2020 r., po stwierdzeniu że nie zostały naruszone ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary uchwalonego uchwałą nr XXIV/139/2000 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 30 października 2000 r. z późn. zmianami

uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Centrum - edycja 2020 r.

2. Plan obejmuje następujące obszary:

1) obszar obejmujący działkę nr 263 obr. 0003, którego granicę określa rysunek nr 1 planu;
2) obszar obejmujący działki nr 312, 515 oraz części działki nr 296/5 obr. 0003, którego granicę określa rysunek nr 1 planu;
3) obszar obejmujący zespół działek nr 374/8 do 374/29 obr. 0003 oraz pas terenu w kierunku południowo – wschodnim biegnący wzdłuż drogi gminnej oznaczonej jako działka nr 168/3 obr. 0003 i dalej na wschód do drogi gminnej oznaczonej jako działka nr 422 obr. 0003, którego granicę określa rysunek nr 2 planu;
4) obszar położony w rejonie działek nr 527 i 519/5 obr. 0003, którego granicę określa rysunek nr 2 planu;
5) obszar obejmujący działkę nr 566 obr. 0001, którego granicę określa rysunek nr 3 planu;
6) obszar położony w rejonie działek nr 390/1 i 391/8 obr. 0001, którego granicę określa rysunek nr 4 planu;
7) obszar obejmujący działkę nr 413/2 obr. 0001, którego granicę określa rysunek nr 5 planu;
8) obszar położony przy ul. Jeleniogórskiej, po jej południowo – zachodniej stronie na wysokości nieruchomości 26b do 32, którego granicę określa rysunek nr 6 planu;

9) obszar obejmujący działki nr 211/1 do 211/7 obr. 0001, którego granicę określa rysunek nr 7 planu.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:

1) załącznik nr 1 do nr 7 stanowiące odpowiednio rysunki nr 1 do nr 7 planu sporządzone na mapie zasadniczej w skali 1:1000;

2) załącznik nr 8 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

3) załącznik nr 9 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

4. Załączniki nr 8 i nr 9 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. 1. Plan ustala:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych;

6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych;

8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;

9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

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

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

1) dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;

2) tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych i krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) uwarunkowania wymagające ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów innego niż określony w art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.).

3. W granicach obszaru objętego planem gmina nie wyznaczyła obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 802 ze zm.).

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Centrum - edycja 2020 r.;

2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;

3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, funkcje określone w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, które winny stać się w ramach realizacji planu, dominującym, obligatoryjnym sposobem zagospodarowania terenu, zajmującym minimum 70% jego powierzchni. W ramach ustalonego przeznaczenia podstawowego terenu mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego, warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej lub ją wzbogacające w tym zabudowa towarzysząca, infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym i komunikacyjna oraz zieleń;

4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może zajmować do 30% powierzchni terenu i ma charakter opcjonalny, chyba że z przepisów szczegółowych niniejszej uchwały wynika inaczej;

5) **zabudowie towarzyszącej** – należy przez to rozumieć samodzielne budynki i wiaty mieszczące funkcje garażowe i gospodarcze, stacje transformatorowe oraz altany ogrodowe i obiekty małej architektury;

6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków i wiat, za wyjątkiem wykuszy, werand, balkonów, ganków i elementów odwodnienia o maksimum 2,00 m, na maksimum 30% szerokości elewacji oraz schodów zewnętrznych i ramp bez ograniczeń;

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

a) administracji publicznej,

b) bezpieczeństwa publicznego,

c) handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej nie przekraczającej 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;

8) **terenach zabudowy mieszkalno – usługowej** – należy przez to rozumieć tereny, na których dopuszcza się jako równorzędne przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową jedno – i wielorodzinną oraz zabudowę usługową, o której mowa w pkt 7, a także zabudowę łączącą w/w funkcje w dowolnych proporcjach;

9) **terenach zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć skwery i zieleńce, w obrębie których dopuszcza się lokalizację placów zabaw, urządzeń rekreacyjnych, obiektów małej architektury oraz toalet;

10) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci głównych oraz kalenicy biegnącej w osi/osiach głównej bryły budynku;

11) **dachu zasadniczym** – należy przez to rozumieć główne połacie dachu, kształtujące podstawową bryłę budynku, bez tarasów, lukarn, wykuszy, werand, dominant architektonicznych i zadaszeń stref wejściowych;

12) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie przekraczającym 15^0,

13) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków i wiat liczoną od najniższego poziomu terenu przy budynku do najwyżej położonego punktu dachu.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia zawarte na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

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

2) przeznaczenie terenów – wyrażone numerami i symbolami literowymi;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną na mocy planu;

5) granice obszarów objętych planem, które należy rozmieć jako tożsame z przyległymi do nich liniami rozgraniczającymi.

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

Rozdział 2.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE:

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

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

Tabela 1:

symbol terenu	**kategoria akustyczna terenu**
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MU; U	tereny mieszkaniowo - usługowe
U,KPg	·w przypadku realizacji usług z zakresu oświaty, nauki i opieki społecznej – tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży; ·w przypadku lokalizacji wyłącznie funkcji innych niż wymienione powyżej – teren nie podlega ochronie akustycznej
pozostałe tereny	tereny nie podlegają ochronie akustycznej

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

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

14) ustala się zasady ochrony krajobrazu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 i § 8.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz krajobrazu kulturowego:

1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi w § 8;

2) wymóg stosowania w wykończeniu elewacji stonowanej kolorystyki, z wykluczeniem barw podstawowych i odblaskowych, a także błyszczących faktur;

3) wymóg zachowania spójności kolorystycznej obiektów lokalizowanych w granicach działki budowlanej;

4) stosowanie pokryć dachów stromych dachówką, łupkiem naturalnym bądź syntetycznym albo blachą płaską „na rąbek” w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym lub grafitowym;

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

6) wprowadzania elementów charakterystycznych dla architektury regionalnej takich jak ganki, werandy, wykusze, opaski okienne, przy wykorzystaniu materiałów budowlanych i wykończeniowych w sposób charakterystyczny dla zabudowy historycznej regionu;

7) na obszarze objętym planem znajdują się budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków i nie wpisane do rejestru zabytków, których wykaz zawiera poniższa tabela 2:

Tabela 2:

Lp.	budynek	położenie
1.	budynek mieszkalny	ul. Jeleniogórska 26
2.	budynek mieszkalny	ul. Jeleniogórska 28
3.	budynek mieszkalno - gospodarczy	ul. Jeleniogórska 30a

8) na obszarze objętym planem znajdują się budynki ujęte w rejestrze zabytków, których wykaz zawiera poniższa tabela 3:

Tabela 3:

Lp.	budynek	położenie	nr rejestru data wpisu
1.	budynek mieszkalny	ul. Jeleniogórska 30	A/5592/1219/J z dn. 25.07.1995
2.	budynek mieszkalny	ul. Jeleniogórska 32	1184/J z dn. 28.12.1994

9) obiekty, o których mowa w pkt 7 obejmuje się ochroną na mocy planu i ustala:

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

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

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

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

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

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

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

10) w odniesieniu do budynków objętych ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków, których wykaz zawiera tabela 3, oraz ich otoczenia obowiązują wymogi określone w przepisach odrębnych oraz:

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

b) wymogi zawarte w pkt 9 lit. a, c-g;

11) wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

§ 7. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) za obszary przestrzeni publicznych uznaje się tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami 1.KD/Z; 1.KD/L; 2.KD/L; 1.KD/D; 2.KD/D oraz 3.ZP;

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

a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych,

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

§ 8. Ustala się następujące wymagania w zakresie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy i krajobrazu oraz zasad i warunków zagospodarowania terenu, określone w poniższych tabelach 4 - 16:

Tabela 4 – ustalenia dla terenów 1.MN do 8.MN:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe: a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej realizowanej jako budynki lub zespoły budynków mieszczących do 4 lokali mieszkalnych w budynku; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) usługi, o których mowa w § 3 pkt 7 lit. e, f, h oraz i; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) typ zabudowy – wolno stojąca; 2) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum - 0,05, b) maksimum: - w granicach terenów 1.MN do 4.MN - 0,30, - w granicach terenu 5.MN – 0,75, - w granicach terenów 6.MN do 8.MN – 1,00; 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: a) w granicach terenów 1.MN do 4.MN - 0,25, b) w granicach terenu 5.MN – 0,30, c) w granicach terenów 6.MN do 8.MN – 0,35; 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: a) w granicach terenów 1.MN do 4.MN – 50%, b) w granicach terenu 5.MN – 40%, c) w granicach terenów 6.MN do 8.MN – 30%; 5) maksymalna wysokość zabudowy: a) zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego: - w granicach terenów 1.MN do 4.MN – 9,00 m, - w granicach terenów 5.MN do 8MN – 11,00 m, b) zabudowy towarzyszącej - maksimum 5,00 m; 6) maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków: a) w granicach terenów 1.MN do 4.MN – 20,00 m, b) w granicach terenu 5.MN – 18,00 m, c) w granicach terenów 6.MN do 8MN – 30,00 m; 7) geometria dachów – dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci: a) w granicach terenów 1.MN do 5.MN - 40-50^0, b) w granicach terenu 6.MN do 8.MN – 18-25^0 lub 45-50^0; c) układ kalenic - równoległy lub prostopadły do linii zabudowy z tolerancją 10^0; 8) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą: a) na terenach 1.MN i 2.MN - 6,00 m, b) na terenie 3.MN - 4,70 – 6,00 m, c) na terenie 4.MN - 6,00 – 9,20 m, d) na terenie 5.MN - 2,80 – 14,50 m, e) na terenach 6.MN do 8.MN – 4,00 m; 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 700 m^2; 10) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia: dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 7: a) w zabudowie istniejącej na rzecz zachowania i kontynuacji dachów o istniejącej geometrii,

	b) w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia kąta nachylenia połaci do min. 25^0 lub zastosowania dachów płaskich.

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

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkalno - usługowej; 2) przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum - 0,05, b) maksimum: - w granicach terenów 1.MU do 4.MU, 6.MU oraz 7.MU – 1,0, - w granicach terenu 5.MU – 2,0; 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: a) w granicach terenu 1.MU – 0,30, b) w granicach terenów 2.MU, 3.MU oraz 5.MU do 7.MU – 0,40, c) w granicach terenu 4.MU - 0,50; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: a) w granicach terenu 1.MU – 50%, b) w granicach pozostałych terenów MU – 30%; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) zabudowy przeznaczenia podstawowego: - w granicach terenów 1.MU do 4.MU – 10,00 m, - w granicach terenu 5.MU – 14,00m, - w granicach terenów 6.MU oraz 7.MU – 11,00 m, b) zabudowy towarzyszącej - maksimum 5,00 m; 5) maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków: a) w granicach terenu 1.MU – 60,00 m, b) w granicach terenów 2.MU do 4.MU – 24,00 m, c) w granicach terenu 5.MU – 40,00 m, d) w granicach terenów 6.MU oraz 7.MU – 30,00 m; 6) w przypadku budynków przylegających do siebie, szerokość elewacji frontowych dotyczy łącznej wartości obejmującej wszystkie te budynki; 7) w budynkach o szerokości elewacji frontowych przekraczających 15,00 m należy wprowadzać podziały na czytelnie wyodrębnione sekcje o maksymalnej szerokości do 15,00 m, zróżnicowane pod względem ukształtowania bryły budynku, detalu architektonicznego i kompozycji kolorystycznej; 8) geometria dachów: a) w granicach terenu 1.MU – dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci $30\text{-}45^0$, lub dachy płaskie; b) w granicach terenów 2.MU do 5.MU dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci $30\text{-}45^0$, c) w granicach terenów 6.MU oraz 7.MU dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci $40\text{-}50^0$; 9) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą: a) na terenie 1.MU – 3,50 – 6,00 m, b) na terenie 2.MU - 6,00 m, c) na terenie 3.MU – 4,00 – 12,50 m, d) na terenie 4.MU - 4,00 – 5,00 m, e) na terenie 5.MU - 4,00 – 15,00 m, f) na terenie 6.MU - 0,00 – 4,00 m, g) na terenie 7.MU – 1,90 – 5,20 m; 10) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia - dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 8: a) w zabudowie istniejącej na rzecz zachowania i kontynuacji dachów o istniejącej geometrii,

	b) w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia kąta nachylenia połaci do min. 25^0 lub zastosowania dachów płaskich, c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na 1,50 m do tej granicy, d) w granicach terenu 5.MU ustala się: - zakaz lokalizacji zabudowy towarzyszącej, za wyjątkiem altan ogrodowych oraz obiektów małej architektury, - wymóg zachowania cennych drzew porastających skarpy wzdłuż południowo – wschodniej i południowo – zachodniej granicy terenu; w przypadku konieczności dokonania wycinki ze względów sanitarnych lub bezpieczeństwa ubytki zieleni należy zrekompensować nowymi nasadzeniami.

Tabela 6 – ustalenia dla terenu 1.U:

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usługowej; 2) przeznaczenie uzupełniające – 1 lokal mieszkalny; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum 0,05, b) maksimum – 1,50; 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,75; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%; 4) maksymalna wysokość zabudowy – 8,00 m; 5) geometria dachu – dach stromy, symetryczny, dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 35-45^0 lub dach płaski; 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – jako linia tożsama z liniami rozgraniczającymi teren 1.U; 7) dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na 1,50m do tej granicy.

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

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

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

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

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe: a) teren zabudowy usługowej, b) teren obsługi komunikacji – parkingi i garaże; 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum 0,10, b) maksimum – 1,20; 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,4; 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: a) na działkach wydzielanych pod garaże – nie wymaga się zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej, b) na działkach wydzielanych pod zabudowę usługową i parkingi – 15%; 5) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynków usługowych: - przekrytych dachami stromymi - 12,00 m, - budynków przekrytych dachami płaskimi – 9,00 m, b) garaży – 3,50 m, c) zabudowy towarzyszącej innej niż garaże – 5,00 m; 6) geometria dachów: a) dachy zasadnicze przekrywające budynki usługowe oraz zabudowę towarzyszącą, inną niż garaże - strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 38-45^0 albo dachy płaskie, b) dachy przekrywające garaże – płaskie; 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie określa rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą 2,00 – 3,00 m; 7) dopuszcza się sytuowanie zabudowy towarzyszącej na granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na 1,50 m do tej granicy.

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

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

Tabela 10 – ustalenia dla terenu 1.R:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy;

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

Tabela 11 – ustalenia dla terenu 1.WS:

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

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

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

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

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

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

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

Tabela 15 – ustalenia dla terenu 1.KDp:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 3.
PRZEPISY KOŃCOWE:

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Kowarach:
Maciej Michella

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

RYSUNEK NR 1 PLANU

skala 1:1000

0 10 20 50 100

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

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

OZNACZENIA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

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

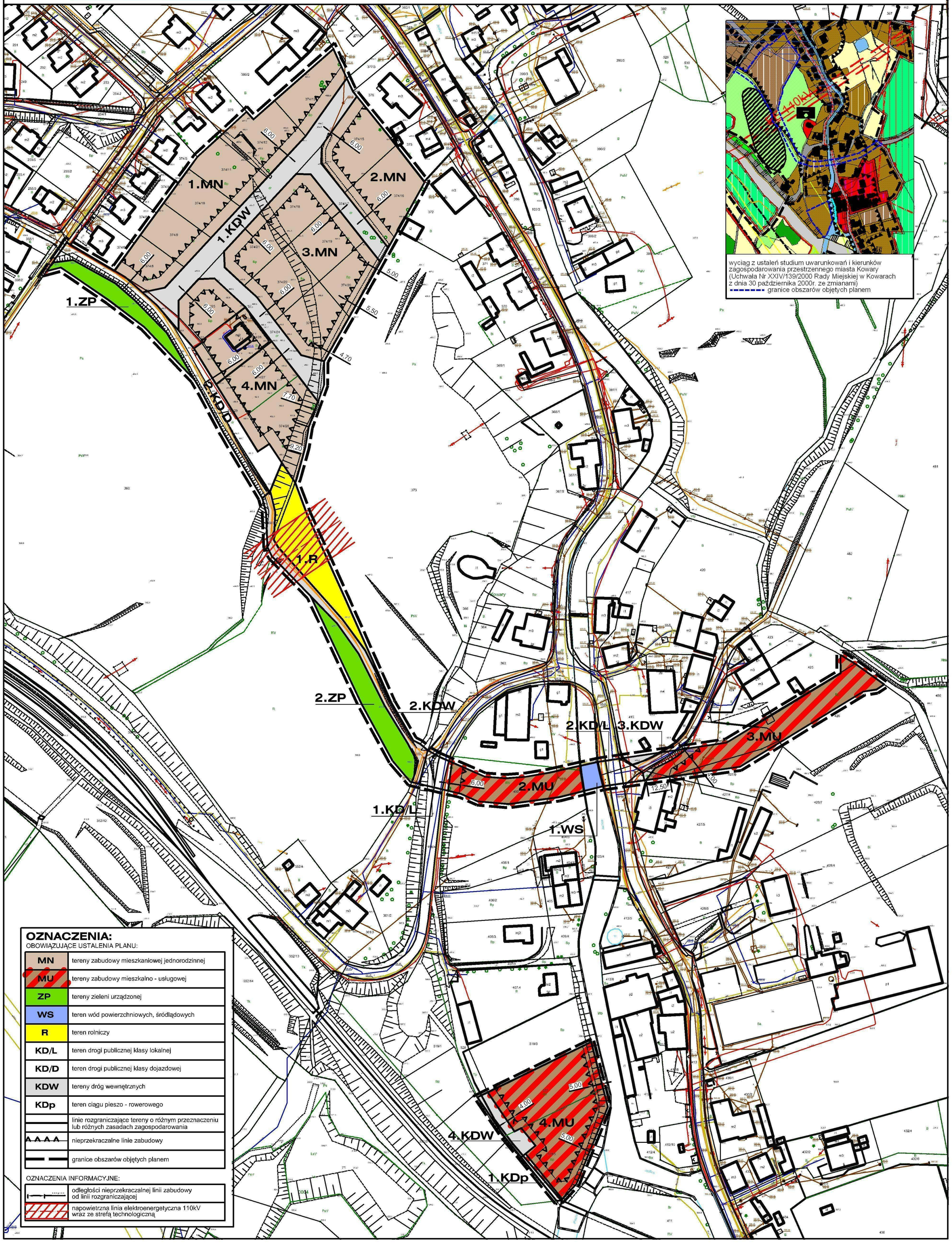
OZNACZENIA INFORMACYJNE:

...,...	odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej

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

skala 1:1000 — 0 10 20 50 100

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



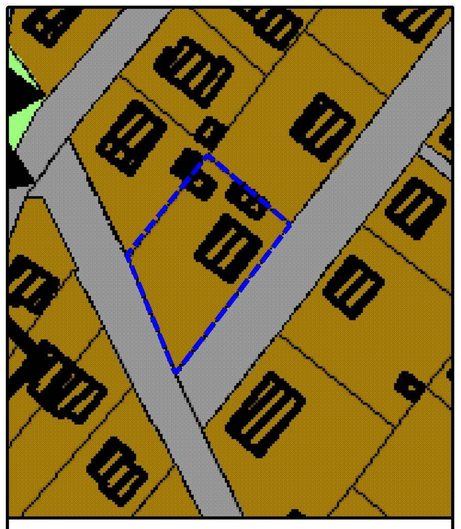
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W JEDNOSTCE URBANISTYCZNEJ KOWARY CENTRUM - EDYCJA 2020R.

RYSUNEK NR 3 PLANU

skala 1:1000

0 10 20 50 100

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



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

OZNACZENIA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

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

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

..,,...	odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej

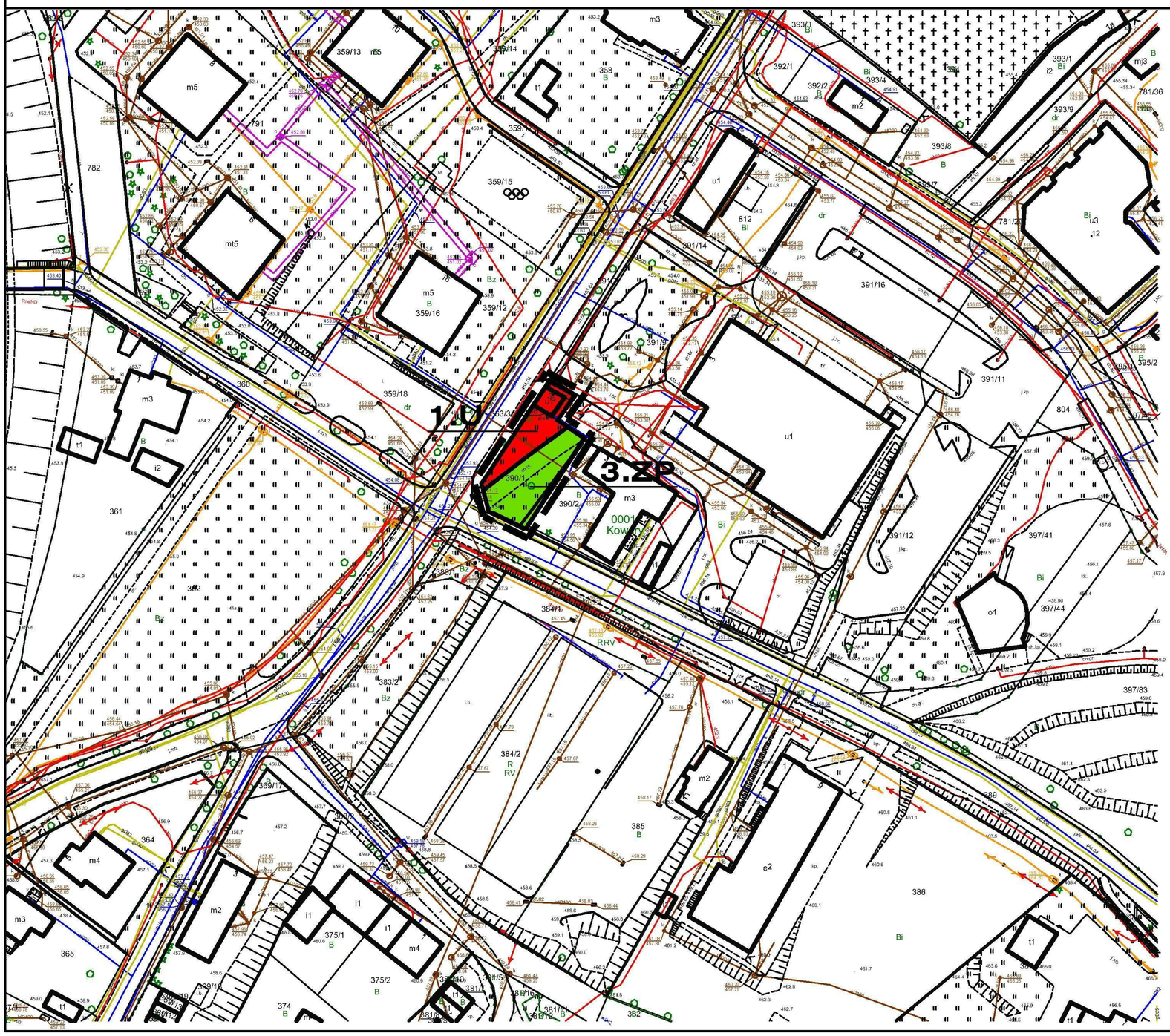
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W JEDNOSTCE URBANISTYCZNEJ KOWARY CENTRUM - EDYCJA 2020R.

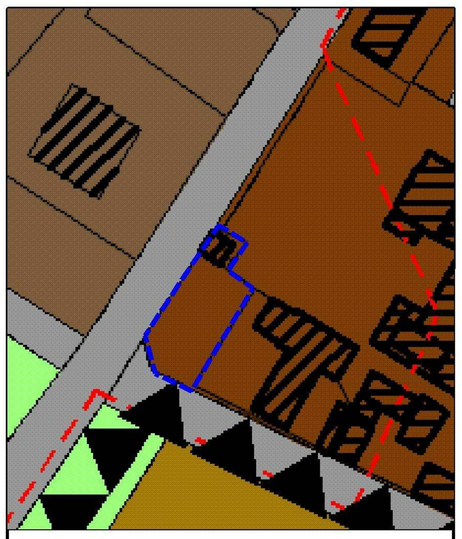
RYSUNEK NR 4 PLANU

skala 1:1000

0 10 20 50 100

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





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

OZNACZENIA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

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

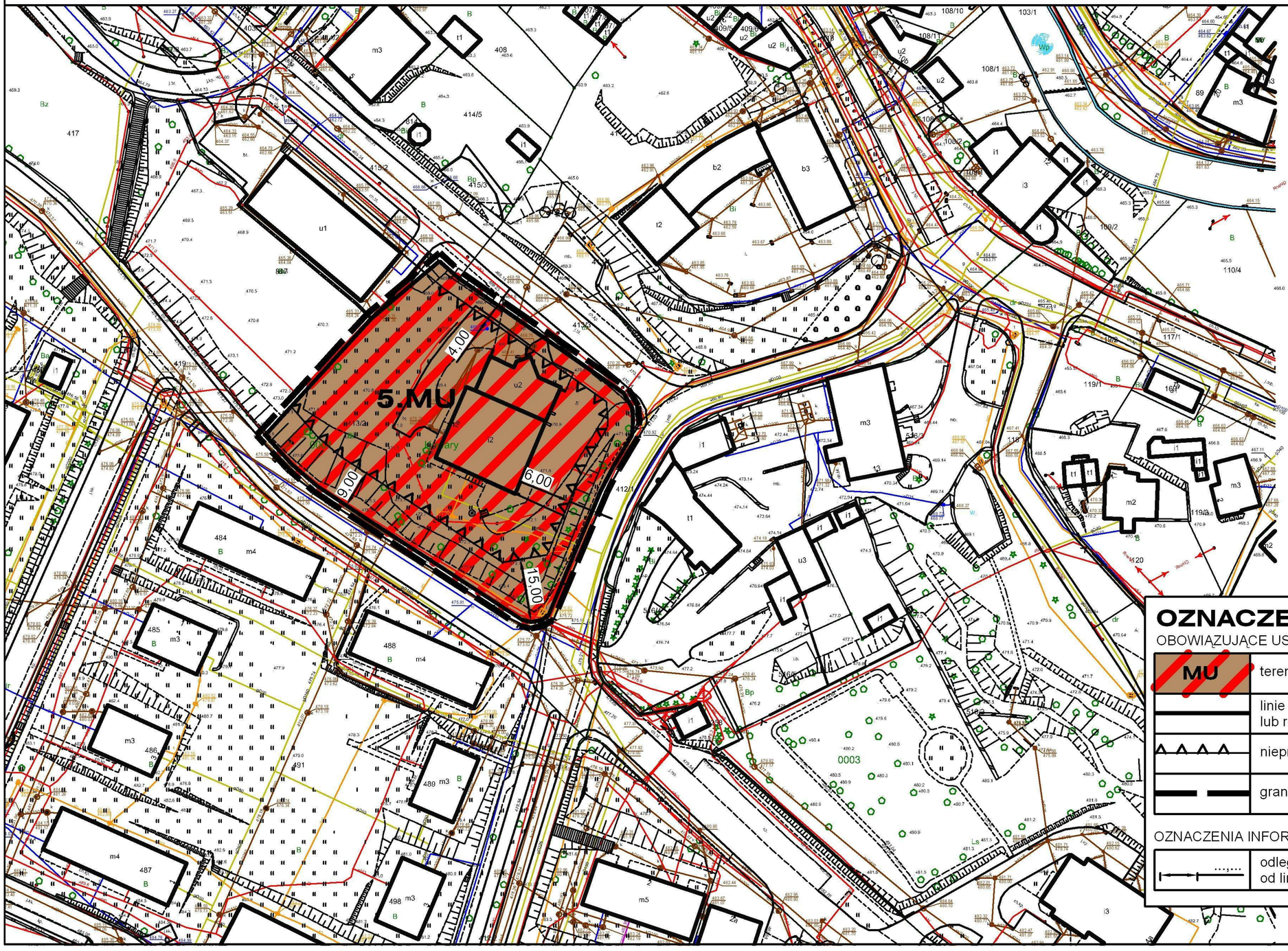
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W JEDNOSTCE URBANISTYCZNEJ KOWARY CENTRUM - EDYCJA 2020R.

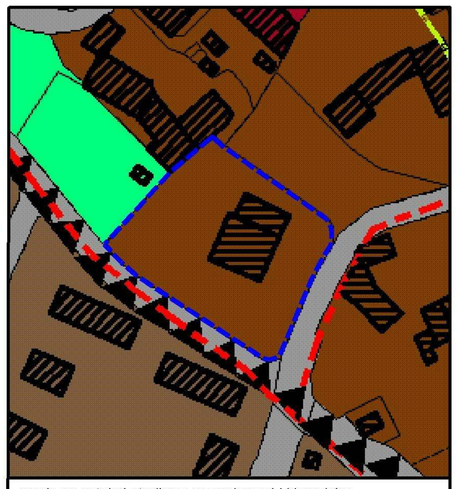
RYSUNEK NR 5 PLANU

skala 1:1000

0 10 20 50 100

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





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

granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

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

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

	odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej

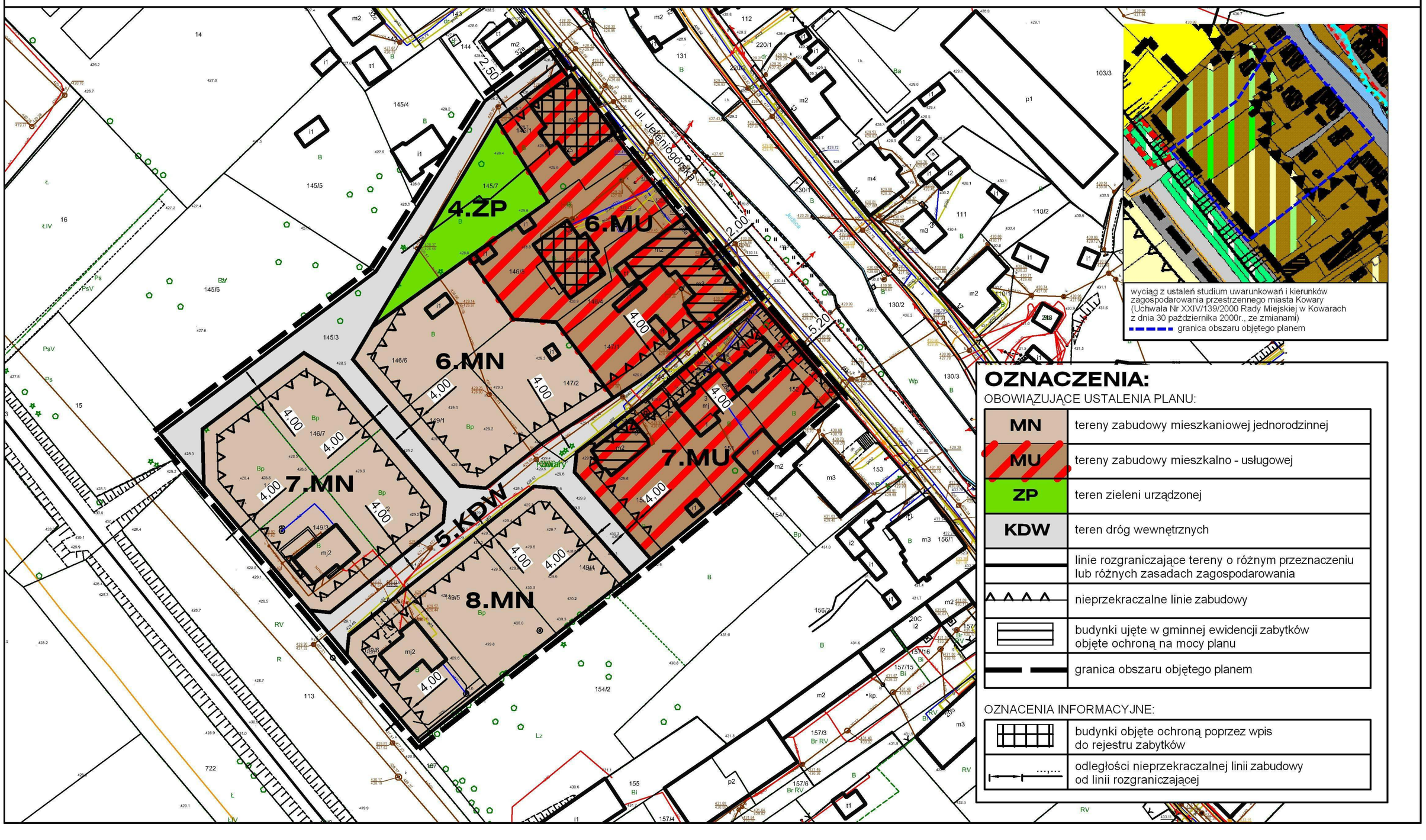
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W JEDNOSTCE URBANISTYCZNEJ KOWARY CENTRUM - EDYCJA 2020R.

RYSUNEK NR 6 PLANU

skala 1:1000

0 10 20 50 100

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



OZNACZENIA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

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

OZNACENIA INFORMACYJNE:

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

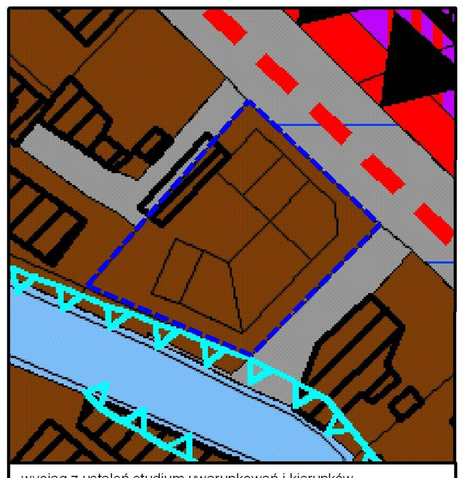
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W JEDNOSTCE URBANISTYCZNEJ KOWARY CENTRUM - EDYCJA 2020R.

RYSUNEK NR 7 PLANU

skala 1:1000

0 10 20 50 100

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



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

granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

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

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

...,...	odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej

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

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

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

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

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

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

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

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