DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 17 marca 2021 r.

Poz. 1329

Podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 17.03.2021 12:13:14

UCHWAŁA NR XXXV/225/21
RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH

z dnia 25 lutego 2021 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 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 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.), a także na podstawie uchwały nr XX/126/20 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Wojków – edycja 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 Wojków - edycja 2020 r.

2. Plan obejmuje następujące obszary:

1) obszar położony na południe od ul. Sanatoryjnej;

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

3) obszar obejmujący działkę nr 325 obr. 0002;

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

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:

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

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

3) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

4. Załączniki nr 3 i nr 4 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. 1. Plan ustala:

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

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

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

6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

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

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

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

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

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

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

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

1) dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;

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

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

3. W granicach obszaru objętego planem gmina nie wyznaczyła obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (Dz. U. z 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 Wojków - edycja 2020 r.;

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

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

towarzysząca, infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym i komunikacyjna oraz zieleń i wody powierzchniowe, śródlądowe;

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

5) **zabudowie towarzyszącej** – należy przez to rozumieć samodzielne budynki i wiaty mieszczące funkcje garażowe i gospodarcze o powierzchni zabudowy do 35 m^2, otwarte altany ogrodowe o powierzchni zabudowy do 100 m^2 oraz stacje transformatorowe i obiekty małej architektury;

6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków i wiat, za wyjątkiem wykuszy, werand, balkonów, ganków i elementów odwodnienia o maksimum 2,00 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 400 m^2,

d) gastronomii,

e) hotelarstwa i turystyki,

f) ochrony zdrowia i opieki społecznej,

g) oświaty i nauki,

h) kultury, kultu religijnego, sztuki i rozrywki,

i) działalności biurowej i zarządzania,

j) ubezpieczeń i finansów,

k) poczty, telekomunikacji,

l) sportu, rekreacji i odnowy biologicznej,

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

nie zaliczonej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

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

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

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

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

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

13) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynków i wiat, mierzoną w linii frontowej elewacji od średniej rzędnej terenu (w odniesieniu do gruntu nie przekształconego robotami ziemnymi) i odnoszącą się do:

a) kalenicy obiektu w wypadku dachu stromego,

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

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

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

2) przeznaczenie terenów – wyrażone numerami i symbolami literowymi;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

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

5) obszary do zagospodarowania w formie zieleni;

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

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

Rozdział 2.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE:

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

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

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

Tabela 1:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7) na obszarze objętym planem znajdują się budynki, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną na mocy planu, wymienione w poniższej tabeli 2:

Tabela 2:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych,

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

§ 8. Ustala się następujące wymagania w zakresie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy i krajobrazu oraz zasad i warunków zagospodarowania terenów, określone w poniższych tabelach 3 - 10:

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

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

	1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkalno - usługowej; 2) przeznaczenie uzupełniające – drogi wewnętrzne; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum - 0,05, b) maksimum: - na terenie 1.MU – 0,80, - na terenach 2.MU do 5.MU – 0,45; 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: a) na terenie 1.MU – 0,30, b) na terenach 2.MU do 5.MU - 0,20; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%; 4) wysokość zabudowy: a) budynków przeznaczenia podstawowego – 12,00 m, b) zabudowy towarzyszącej - maksimum 6,00 m; 5) maksymalna szerokość elewacji frontowych nowoprojektowanych lub rozbudowywanych budynków: a) na terenach 1.MU i 5.MU – 24,00 m, b) na terenach 2.MU do 4.MU – 30,00 m; 6) w przypadku budynków przylegających do siebie, szerokość elewacji frontowych dotyczy łącznej wartości obejmującej wszystkie te budynki; 7) geometria dachów – dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 38-47^0; 8) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą: a) na terenie 1.MU – 6,00 m, b) na terenie 2.MU – 0,00 – 10,00 m, c) na terenie 3.MU – 4,00 - 6,00 m, d)na terenie 4.MU i 5.MU – 6,00 m; 9) na obszarach do zagospodarowania w formie zieleni ustala się: a) dostosowanie zagospodarowania do wymogów § 5 pkt 5, b) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i pieszo rowerowych, obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej; 10) szerokość dróg wewnętrznych – 6,00 m do 12,00 m z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie placów manewrowych; 11) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia: a) dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 7: - w zabudowie istniejącej na rzecz zachowania i kontynuacji dachów o istniejącej geometrii, - w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia kąta nachylenia połaci do min. 25^0 lub zastosowania dachów płaskich; b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na 1,50 m do tej granicy.

Tabela 4 – ustalenia dla terenu 1.U:

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usługowej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) mieszkalnictwo towarzyszące usługom, którego udział nie może przekroczyć 50% powierzchni całkowitej wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach terenu, b) drogi wewnętrzne; 3) funkcja, o której mowa w pkt 2 lit. a może być realizowana jako samodzielna lub wbudowana; 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**

	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum 0,10, b)maksimum 0,45; 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,20; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) zabudowy przeznaczenia podstawowego – 12,00 m; b) zabudowy towarzyszącej - maksimum 6,00 m; 5) maksymalna szerokość elewacji frontowych nowoprojektowanych budynków – 24,00 m; 6) w przypadku budynków przylegających do siebie, szerokość elewacji frontowych dotyczy łącznej wartości obejmującej wszystkie te budynki; 7) geometria dachów – dachy strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 38-47^0; 8) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy, której położenie ustala rysunek planu; odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej wynosi 6,00 m; 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m^2; 10) na obszarach do zagospodarowania w formie zieleni ustala się: a) dostosowanie zagospodarowania do wymogów § 5 pkt 5, b) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i pieszo rowerowych, obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej; 11) szerokość dróg wewnętrznych 6,00 m do 12,00 m z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie placów manewrowych; 12) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia: dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 7 w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia kąta nachylenia połaci do min. 25^0 lub zastosowania dachów płaskich.

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

1.	**Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą obejmujące: a) w granicach terenu 1.Uz – usługi, o których mowa w § 3 pkt 7 lit. d, e, f oraz l; b) w granicach terenu 2.Uz – usługi, o których mowa w § 3 pkt 7 lit. d, e oraz l; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) w granicach terenu 1.Uz - mieszkalnictwo towarzyszące usługom, którego udział nie może przekroczyć 45% powierzchni całkowitej wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach terenu; b) w granicach terenu 2.Uz - 1 lokal mieszkalny; c) w granicach terenów 1.Uz i 2.Uz – drogi wewnętrzne; 3) funkcja, o której mowa w pkt 2 lit. a może być realizowana jako samodzielna lub wbudowana; 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum 0,05, b) maksimum: - w granicach terenu 1.Uz – 1,20, - w granicach terenu 2.Uz – 0,40; 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: a) w granicach terenu 1.Uz – 0,40, b) w granicach terenu 2.Uz – 0,25; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%; 5) maksymalna wysokość zabudowy: a) zabudowy przeznaczenia podstawowego: - w granicach terenu 1.Uz – 14,00 m, - w granicach terenu 2.Uz – 9,00 m, b) zabudowy towarzyszącej – 6,00 m; 5) maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków – 18,00 m; 6) w przypadku budynków przylegających do siebie, szerokość elewacji frontowych dotyczy łącznej wartości

	obejmującej wszystkie te budynki; 7) geometria dachów – dachy strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 38-47^0; 8) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą: a) na terenie 1.Uz – 8,00 – 11,00 m, b) na terenie 2.Uz – 6,00 – 15,00 m; 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 200 m^2; 10) w granicach terenu 1.Uz, na obszarze do zagospodarowania w formie zieleni ustala się: a) dostosowanie zagospodarowania do wymogów § 5 pkt 5, b) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i pieszo rowerowych, obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej; 11) szerokość dróg wewnętrznych 6,00 m do 12,00 m z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie placów manewrowych; 12) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia: dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 7 w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia kąta nachylenia połaci do min. 25^0 lub zastosowania dachów płaskich.

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

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe: a) teren zieleni urządzonej, b) teren sportu i rekreacji; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) infrastruktura techniczna, b) wody powierzchniowe, śródlądowe, c) ciągi pieszo – rowerowe; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej; 2) ustala się wymóg zagospodarowania terenu jako biologicznie czynnego na minimum 70% jego powierzchni.

Tabela 7 – ustalenia dla terenu 1.ZP:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) infrastruktura techniczna, b) ciąg pieszo - rowerowy; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) ustala się zakaz zabudowy; 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy uzupełniającego przeznaczenia terenu; 3) ustala się wymóg zagospodarowania terenu jako biologicznie czynnego na minimum 85% jego powierzchni.

Tabela 8 – ustalenia dla terenów 1.KD/D oraz 2.KD/D:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej; 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, tj.: a) teren 1.KD/D – 8,00 do 16,00 m,

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

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

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny ciągów pieszo - rowerowych; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) infrastruktura techniczna, b) zieleń urządzona, c) w granicach terenu 2.KDp – wody powierzchniowe śródlądowe; 3) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt 2 lit. c może zajmować do 50% powierzchni terenu; 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, tj.: a) teren 1.KDp – 4,00 m, b) teren 2.KDp – 7,50 do 8,00 m.

Tabela 10 – ustalenia dla terenów 1.KDW do 3.KDW:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych; 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu tj.: a) 1.KDW - 8,50 m do 11,00 m, b) 2.KDW – 8,00 m do 13,00 m, c) 3.KDW – 6,00 m do 14,50 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) w związku z uwarunkowaniem, o którym mowa w pkt 1, na obszarach planu obowiązują wymagania ustalone w przepisach odrębnych;

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

4) w związku z uwarunkowaniem, o którym mowa w pkt 3 plan nie wprowadza dodatkowych wymagań poza wynikającymi z uchwały nr XVI/329/11 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 27 października 2011 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Rudawskiego Parku Krajobrazowego.

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

1) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) w granicach terenu 1.U – 1000 m^2,

b) w granicach terenu 1.Uz – 1200 m^2,

c) w granicach terenu 2.Uz – 1500 m^2,

d) w granicach pozostałych terenów 800 m^2;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 13. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8, tabelach 8 - 10.

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

1) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,

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

2) sposób realizacji miejsc do parkowania – w granicach działki budowlanej, na wyznaczonych miejscach postojowych, lub w garażach;

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

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

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

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

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

Rozdział 3.
PRZEPISY KOŃCOWE:

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

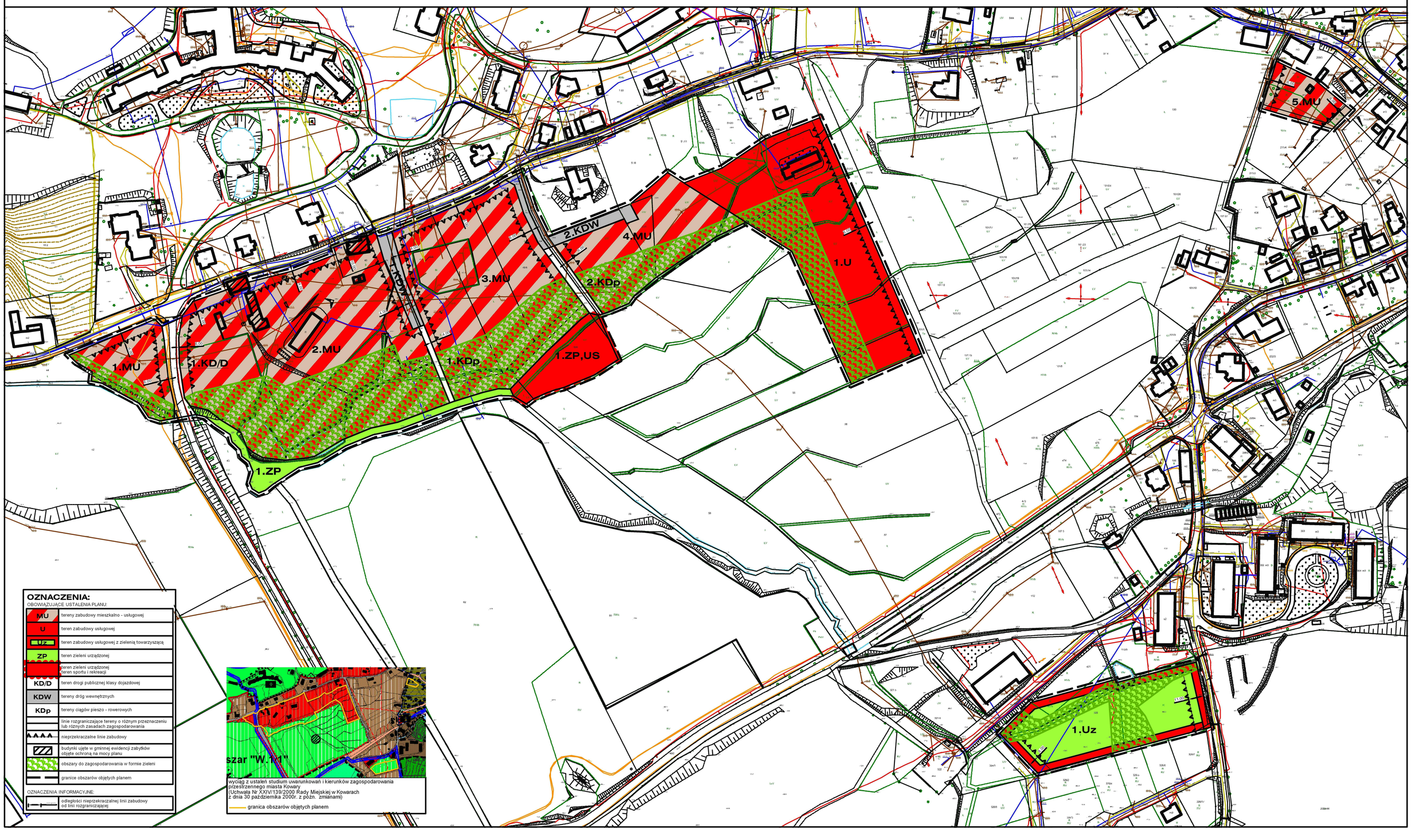
§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Kowarach:
Maciej Michella

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W JEDNOSTCE URBANISTYCZNEJ KOWARY WOJKÓW - EDYCJA 2020R.
RYSUNEK NR 1 PLANU

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

skala 1:1000 0 10 20 50 100



OZNACZENIA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

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

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

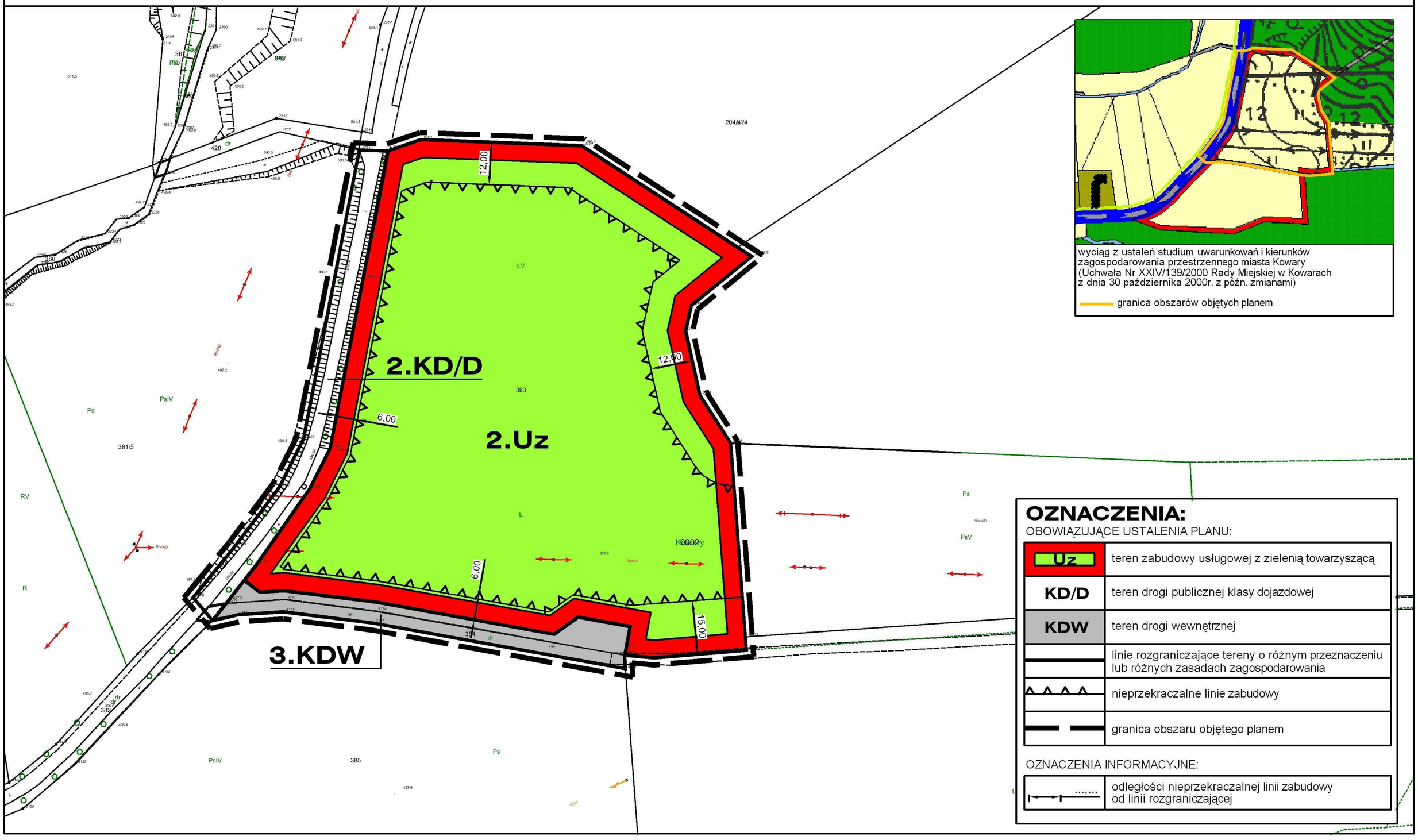
	odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W JEDNOSTCE URBANISTYCZNEJ KOWARY WOJKÓW - EDYCJA 2020

RYSUNEK NR 2 PLANU

skala 1:1000 — 0 10 20 50 100

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



OZNACZENIA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

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

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

	odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR XXXV/225/21
RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH
Z DNIA 25 LUTEGO 2021 R.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U z 2020 r., poz. 713, 1378) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) Rada Miejska w Kowarach postanawia rozpatrzyć uwagę wniesioną do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Wojków - edycja 2020 r., w następujący sposób:

Treść uwagi:

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kowarach o sposobie rozpatrzenia uwagi:

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

ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY NR XXXV/225/21
RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH
Z DNIA 25 LUTEGO 2021 R.

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

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