

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH

z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Centrum B.1**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) i 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 ze zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Kowarach nr LXIII/377/22 z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Centrum B.1** i 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., uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

- § 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Centrum B.1 zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, wyznaczone są na rysunku planu w skali 1:1000, który stanowi załącznik nr 1 do uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
4. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
5. Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 2) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować na danym terenie;
 - 3) **przeznaczeniu uzupełniające** terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, inne niż podstawowa, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie.
 - 4) **urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, parkingi, garaże i miejsca postojowe, oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym;
 - 5) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe, niezaliczone do inwestycji mogący zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych i podziemnych części budynków i budowli lub wolno stojących urządzeń fotowoltaicznych, nie dotyczy uzbrojenia terenu.
2. Pojęcia pozostałe niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, tożsame z nieprzekraczalną linią zabudowy;
 - 3) symbol funkcji określający przeznaczenie terenu;
 - 4) strefa zabytkowego układu urbanistycznego;
 - 5) stanowiska archeologiczne.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. W planie nie ustala się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

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

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne planu

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
2. Wyznacza się na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy, która jest tożsama z linią rozgraniczającą teren;

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

1. Zakazuje się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i OZE;
2. Dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wyznacza się strefy ochronne o granicach tożsamych z granicami terenu IKO.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 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 na rysunku planu stanowiska archeologiczne: na jego obszarze, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) na całym obszarze planu ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych 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.

§ 8. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących systemów infrastruktury technicznej oraz budowę sieci dystrybucyjnych i rozdzielczych wraz z obiektami i urządzeniami z nimi związanymi;
- 8) zakazuje się budowy sieci przesyłowych.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) minimalna szerokość dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu wynosi 5 m;
- 3) dojazd ustala się od przyległych dróg znajdujących się poza obszarem planu.

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

- 1) powierzchnia działki dla terenów: **1IKO, 1U** wynosi nie mniej niż 5000 m²;
- 2) powierzchnia działki dla pozostałych terenów wynosi 5 m²
- 3) szerokości frontów działek dla terenu wynoszą 5 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°.

§ 11. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) tereny objęte planem leżą w granicach otuliny Rudawskiego Parku Krajobrazowego, ochronę i zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) część terenu objętego planem graniczy z obszarem kolejowym, gdzie obowiązują przepisy odrębne,
- 3) Część terenu objętego planem leży w zasięgu obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%, gdzie obowiązują przepisy odrębne,
- 4) Przez teren 1IKO przebiega:
 - a) linia elektroenergetyczna o napięciu 110kV wzdłuż których, obowiązują pasy technologiczne i strefy ochronne, gdzie obowiązują przepisy odrębne,

b) linia elektroenergetyczna o napięciu 20 kV wzdłuż których, wzdłuż których, obowiązują pasy technologiczne i strefy ochronne, gdzie obowiązują przepisy odrębne,

§ 12. Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe planu

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IKO** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren oczyszczalni ścieków wraz z obiektami towarzyszącymi,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - instalacje fotowoltaiczne;
 - b) teren elektroenergetyki,
 - c) obiekty socjalne i gospodarcze niezbędne do obsługi terenu;
 - d) utwardzone ścieżki piesze i rowerowe.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5 %;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m;
- 5) dopuszcza się dowolne formy dachów o spadkach do 45°;
- 6) w przypadku przebudowy zabudowy istniejącej dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej wysokości i liczby kondygnacji oraz geometrii dachów.

3. Ustala się obowiązek zapewnienia właściwej ilości miejsc do parkowania, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 3 zatrudnionych pracowników;

- 1) liczbę miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wyznacza się strefy ochronne o granicach tożsamyh z granicami terenu 1IKO,

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren usług wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5 %;
- 4) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy wynosi: 10 m;
- 6) dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°;
- 7) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść
- 8) do budynków i tarasów;
- 9) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni, łupek dachowych;
- 10) elewacje budynków w odcieniach pastelowych, jasnych, dopuszczalne elewacje z cegły ceramicznej;
- 11) w przypadku przebudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej wysokości i liczby kondygnacji oraz geometrii dachów,
- 12) minimalna powierzchnia zabudowy budynku przeznaczenia podstawowego wynosi 70 m²;
- 13) dopuszcza się budynków gospodarczych i garaży o łącznej powierzchni zabudowy do 40 m², jako towarzyszących zabudowie przeznaczenia podstawowego.

3. Ustala się obowiązek zapewnienia właściwej ilości miejsc do parkowania, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe przypadające na jeden lokal usługowy,

4. liczbę miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

2. Nie ustala się zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

3. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

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

§ 17. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.