

**UCHWAŁA NR XLVII/255/18  
RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH**

**z dnia 14 czerwca 2018 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary - Centrum B.1**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.), na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz na podstawie uchwały Nr XXXVI/197/17 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 11 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary - Centrum B.1, 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. zm., Rada Miejska w Kowarach uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary - Centrum B.1, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszary położone w centrum Kowar:

- 1) w rejonie ulic Ogrodowej, Klonowej i Staszica, w granicach określonych na rysunku nr 1 planu;
- 2) w rejonie ul. Waryńskiego, w granicach określonych na rysunku nr 2 planu.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek nr 1 planu sporządzony na mapie w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rysunek nr 2 planu sporządzony na mapie w skali 1:1000;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) 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;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 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 osuwania się mas ziemnych;
- 3) uwarunkowania wymagające ustalenia zakazów zabudowy;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z brakiem tego audytu;
- 5) uwarunkowania wymagające ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów innego niż ustalony w art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. W granicach obszaru objętego planem gmina nie wyznaczyła obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1023 ze zm.).

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary - Centrum B.1;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym i numerem;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się przeważającym, obligatoryjnym sposobem zagospodarowania terenu, zajmującym minimum 70% jego powierzchni oraz minimum 70% powierzchni całkowitej zabudowy zlokalizowanej w granicach terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego, warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej lub ją wzbogacające oraz zieleń;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które, o ile z przepisów szczegółowych niniejszej uchwały nie wynika inaczej, może być wprowadzane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, zajmować nie więcej niż 30% powierzchni terenu i powierzchni całkowitej zabudowy zlokalizowanej w granicach terenu i ma charakter opcjonalny;
- 5) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę służącą działalności z zakresu usług nie zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) **zabudowie przeznaczenia podstawowego** – należy przez to rozumieć budynki mieszczące funkcje stanowiące podstawowe przeznaczenie terenu oraz opcjonalnie funkcje stanowiące uzupełniające przeznaczenie terenu;
- 7) **zabudowie towarzyszącej** – należy przez to rozumieć budynki i wiaty mieszczące funkcje garażowe i gospodarcze, altany ogrodowe oraz stacje transformatorowe;
- 8) **terenach zabudowy mieszkalno - usługowej** – należy przez to rozumieć tereny na których ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jedno – i wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, a także zabudowy łączącej funkcję mieszkaniową i usługi;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków i wiat, za wyjątkiem:
  - a) dopuszczalnego przekroczenia jej wykuszami, werandami, balkonami, gankami oraz schodami zewnętrznymi o maksimum 1,50 m, na maksimum 30% szerokości elewacji oraz okapami i rampami dla niepełnosprawnych na dowolnej szerokości;
  - b) dopuszczalnego zachowania zabudowy istniejącej usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy, bez możliwości rozbudowy kubatury położonej przed tą linią;

- c) części budynków usytuowanych w całości poniżej poziomu terenu;
- 10) **dachu zasadniczym** – należy przez to rozumieć główne połacie dachu, kształtujące podstawową bryłę budynku bez tarasów, lukarn, wykuszy, werand, dominant architektonicznych i zadaszeń stref wejściowych;
- 11) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie przekraczającym 15°;
- 12) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci głównych;
- 13) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć, o ile z przepisów szczegółowych nie wynika inaczej, wysokość mierzoną od średniej rzędnej terenu przy budynku do najwyższej położonej kalenicy/krawędzi dachu, a w przypadku obiektów nie będących budynkami ich pełną wysokość; średnią rzędną terenu należy odnosić do terenu nie przekształconego robotami ziemnymi związanymi z planowaną inwestycją;
- 14) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 15) **budynkach istniejących** – należy przez to rozumieć zrealizowane budynki, oraz budynki będące w chwili uchwalenia planu w trakcie budowy.

§ 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 symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi poszczególne tereny;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, wskazane do objęcia ochroną;
- 5) granice obszarów objętych planem, rozumiane 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;
- 2) wprowadza się klasyfikację akustyczną terenów objętych planem zgodną z ustaleniami zawartymi w poniższej tabeli 1:

Tabela 1:

<b>symbol terenu</b>	<b>kategoria akustyczna terenu</b>
MU	tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej
MW,U	
tereny pozostałe	tereny nie podlegają ochronie akustycznej

- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11;
- 4) w zagospodarowaniu terenów wymaga się zapewnienia przepływu wodom płynącym istniejącymi ciekami bądź rowami; dopuszcza się przełożenie rowów i cieków wodnych, a także zastąpienie ich kolektorami, pod warunkiem zapewnienia przepustowości gwarantującej odbiór wód w warunkach wezbrań;
- 5) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
- 6) uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie działki nie może naruszać standardów jakości środowiska ustalonych dla działek sąsiednich;
- 7) w przypadku stwierdzenia występowania na terenach wskazanych pod zainwestowanie gatunków objętych ochroną prawną należy stosować przepisy odrębne;
- 8) ustala się zasady ochrony krajobrazu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 i § 11.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony i kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi w § 8 oraz § 11;
- 2) stosowanie pokryć dachów stromych w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub grafitowym;
- 3) stosowanie w elewacjach szlachetnych materiałów wykończeniowych: tynków, okładzin drewnianych w formie deskowań, okładzin kamiennych i ceramicznych oraz szkła z dopuszczeniem materiałów syntetycznych imitujących materiały naturalne;
- 4) zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu „siding” oraz blachy trapezowej;
- 5) stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji z wykluczeniem barw podstawowych oraz odblaskowych;
- 6) ustala się ochronę archeologiczną obszarów objętych planem w związku z ich położeniem w całości w strefie obserwacji archeologicznej „OW” wpisanej do gminnej ewidencji zabytków; obszary objęte planem uznaje się za obszary, na których znajdują się zabytki archeologiczne i które podlegają z tego tytułu wymogom ustalonym w przepisach odrębnych;
- 7) 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;
- 8) w granicach obszaru objętego planem znajduje się budynek mieszkalny przy ul. Ogrodowej 49 wpisany do rejestru zabytków – nr wpisu 517/J z dnia 2 marca 1978r.; ustala się ochronę w/w obiektu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w granicach obszaru objętego planem znajdują się budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, wskazane do objęcia ochroną na mocy niniejszego planu, których wykaz zawiera poniższa tabela 2:

Tabela 2:

Lp.	Obiekt	adres
1.	budynek mieszkalno - usługowy	ul. Ogrodowa 38
2.	budynek mieszkalny	ul. Ogrodowa 40
3.	budynek mieszkalno - usługowy	ul. Ogrodowa 41
4.	budynek mieszkalny	ul. Ogrodowa 43
5.	budynek mieszkalny	ul. Ogrodowa 45
6.	budynek mieszkalny	ul. Ogrodowa 47
7.	budynek mieszkalny	ul. Ogrodowa 52
8.	budynek mieszkalny wraz z oficyną	ul. Ogrodowa 53 i 53a
9.	budynek mieszkalny	ul. Ogrodowa 54
10.	budynek mieszkalny	ul. Ogrodowa 55
11.	budynek mieszkalny	ul. Ogrodowa 56
12.	budynek mieszkalny	ul. Ogrodowa 57
13.	budynek mieszkalny	ul. Ogrodowa 58
14.	budynek mieszkalny wraz z oficyną	ul. Staszica 3
15.	budynek mieszkalny	ul. Staszica 4
16.	budynek mieszkalny	ul. Staszica 7
17.	budynek mieszkalny	ul. Waryńskiego 6
18.	budynek mieszkalny	ul. Waryńskiego 8
19.	budynek mieszkalny	ul. Waryńskiego 12
20.	budynek mieszkalny	ul. Waryńskiego 22

10) w odniesieniu do obiektów zabytkowych wymienionych w tabeli 2 ustala się:

- a) wymóg zachowania głównych, historycznych brył budynków, zachowania zasad kompozycji, układu osi oraz rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach frontowych oraz widocznych z przyległych ciągów komunikacyjnych;



- b) wymóg zachowania lub odtworzenia cennych historycznie elementów ukształtowania budynku i elementów zdobniczych takich jak gzymsy, ryzality, opaski okienne i drzwiowe, wykusze, werandy, balkony, elementy snycerskie i kamieniarskie;
- c) wymóg stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych przy remontach w sposób zgodny z historyczną zasadą;
- d) w przypadku rozbudowy, przebudowy lub nadbudowy wymóg takiej ich realizacji, aby nowe elementy stanowiły dopełnienie zasady historycznego ukształtowania obiektu;
- e) dopuszcza się łączenie elementów zabytkowych ze współczesnymi rozwiązaniami architektonicznymi.

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

- 1) na przestrzeń publiczną w obszarze objętym planem składają się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KD/L i KD/D;
- 2) w obszarach przestrzeni publicznej wprowadza się następujące ustalenia:
  - a) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;
  - b) dopuszcza się urządzenia techniczne oraz zieleń rozmieszczone w sposób uwzględniający wymagania techniczne drogi oraz potrzeby bezpieczeństwa ruchu.

**§ 8.** Ustala się wymagania w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z poniższą tabelą 3:

Tabela 3:

Lp.	Forma ochrony prawnej	Granice obszarów podlegających ochronie oraz sposób zagospodarowania
1.	układ urbanistyczny miasta Kowary objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków – nr wpisu A/1808/365 z dnia 25 listopada 1956 r.	w granicach objętych ochroną położone są całe obszary objęte planem; ustala się sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami zawartymi w § 5, § 6 oraz § 11 przy respektowaniu wymogów przepisów odrębnych
2.	budynek położony przy ul. Ogrodowej 49, wpisany do rejestru zabytków,	położenie budynku określa rysunek nr 1 planu; ustala się ochronę obiektu zgodnie z przepisami odrębnymi;
3.	obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q1%	zasięg obszaru określa rysunek nr 2 planu; w granicach obszaru obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów ustawy prawo wodne;
4.	otulina Rudawskiego Parku Krajobrazowego	w granicach otuliny leżą w całości obszary objęte planem; ustala się sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami zawartymi w § 5, § 6 oraz § 11 przy respektowaniu wymogów przepisów odrębnych.

**§ 9.** 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 – 250 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 8,00 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w zakresie 60<sup>0</sup> – 120<sup>0</sup>;
- 4) dopuszcza się odstępstwo od ustaleń zawartych w pkt 1 i 2 w odniesieniu o działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogową na rzecz odpowiednio:
  - a) minimalnej powierzchni działki – 5,00 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalnej szerokości frontu działki – 2,00 m.

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

- 1) zagospodarowanie terenów należy dostosować do wymagań zawartych w § 5 - 8 oraz § 11;
- 2) w oznaczonej na rysunku planu strefie 50,00 m od cmentarza ustala się zakaz lokalizacji nowych:

- a) budynków mieszkalnych oraz wbudowanych lokali mieszkalnych;
  - b) obiektów żywienia zbiorowego, przechowywania artykułów żywności oraz lokalizacji studni dla potrzeb bytowych i gospodarczych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w oznaczonej na rysunku planu strefie 150,00 m od cmentarza ustala się obowiązek przyłączenia wszystkich budynków korzystających z wody do sieci wodociągowej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 1. Ustala się następujące wymagania w zakresie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy i zasad oraz warunków zagospodarowania terenów, określone w poniższych tabelach 4 - 7:

Tabela 4: ustalenia dla terenów 1.MU do 10.MU:

1.	<p><b>Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:</b></p> <p>1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkalno – usługowej;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) infrastruktura techniczna;</li> <li>b) drogi wewnętrzne i parkingi;</li> </ul> <p>3) obiekty infrastruktury technicznej lokalizowane na wydzielonych działkach nie mogą zajmować więcej niż 10% powierzchni terenu;</p> <p>4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2.	<p><b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</b></p> <p>1) wskaźnik intensywności zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) minimum: <ul style="list-style-type: none"> <li>- na terenach 1.MU, 2.MU, 5.MU; 9.MU – 0,60;</li> <li>- na terenach 3.MU, 4.MU – 0,40;</li> <li>- na terenach 6.MU do 8.MU i 10.MU – 0,20;</li> </ul> </li> <li>b) maksimum: <ul style="list-style-type: none"> <li>- na terenach 1.MU, 2.MU – 3,50;</li> <li>- na terenach 3.MU do 5.MU, 7.MU, 8.MU – 2,00;</li> <li>- na terenie 6.MU – 3,50 na działkach zabudowanych w stanie istniejącym oraz 1,50 na działkach wydzielanych pod nową zabudowę;</li> <li>- na terenie 9.MU – 3,00;</li> <li>- na terenie 10.MU – 0,60;</li> </ul> </li> </ul> <p>2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) na terenach 1.MU, 2.MU – 0,80;</li> <li>b) na terenach 3.MU, 4.MU, 5.MU – 0,60;</li> <li>c) na terenie 6.MU: <ul style="list-style-type: none"> <li>- na działkach zabudowanych w stanie istniejącym – 0,80;</li> <li>- na działkach wydzielanych pod nową zabudowę – 0,50;</li> </ul> </li> <li>d) na terenach 7.MU, 10.MU – 0,50;</li> <li>e) na terenie 8.MU – 0,65;</li> <li>f) na terenie 9.MU – 0,90;</li> </ul> <p>3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) na terenach 1.MU, 2.MU – nie wymaga się zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>b) na terenach 3.MU, 4.MU, 5.MU, 7.MU, 8.MU – 20%;</li> <li>c) na terenie 6.MU: <ul style="list-style-type: none"> <li>- na działkach zabudowanych w stanie istniejącym – nie wymaga się zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>- na działkach wydzielanych pod nową zabudowę – 30%;</li> </ul> </li> <li>d) na terenie 9.MU – nie wymaga się zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>e) na terenie 10.MU – 30%;</li> </ul> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) zabudowa przeznaczenia podstawowego: <ul style="list-style-type: none"> <li>- budynki przekryte dachami płaskimi – 9,00 m;</li> <li>- budynki przekryte dachami stromymi – 13,00 m</li> </ul> </li> </ul>

<p>b) zabudowa towarzysząca - maksimum 5,00 m;</p> <p>c) pozostałe obiekty budowlane – maksimum 10,00 m;</p> <p>5) geometria dachów – dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 35 - 50<sup>0</sup>, lub płaskie;</p> <p>6) maksymalna szerokość elewacji frontowych – 24,00 m;</p> <p>7) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą:</p> <p>a) na terenie 1.MU – 0,00 – 4,00m; dodatkowo nieprzekraczalne linie zabudowy ustalono wzdłuż południowo - wschodniej ściany budynku gospodarczo - garażowego na posesji nr 38 oraz wzdłuż północno – zachodniej ściany budynku nr 46;</p> <p>b) na terenie 2.MU – nie ustala się, zabudowę należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>c) na terenie 3.MU – 1,50 – 3,00 m;</p> <p>d) na terenie 4.MU – 0,00 – 8,50 m;</p> <p>e) na terenie 5.MU – 0,00 – 2,60 m;</p> <p>f) na terenie 6.MU – 4,00 m;</p> <p>g) na terenie 7.MU – 4,00 – 8,00 m;</p> <p>h) na terenie 8.MU – 0,00 – 12,00 m;</p> <p>i) na terenie 9.MU – 0,00 – 12,70 m;</p> <p>j) na terenie 10.MU – 4,00 – 6,00 m;</p> <p>8) szerokość dróg wewnętrznych – 5,00 – 8,00m z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie placów manewrowych;</p> <p>9) ustalenia pkt 1 – 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną;</p> <p>10) w granicach terenów 1.MU do 9.MU dopuszcza się sytuowanie zabudowy w zbliżeniu na 1.50 m do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednią przy tej granicy;</p> <p>11) południowa część terenu 9.MU leży w obszarze szczególnego zagrożenia powodzi Q1% - obowiązują ustalenia § 8, tabela 3.</p>
---

Tabela 5: ustalenia dla terenu 1.MW,U:

1.	<b>Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:</b>
	<p>1) przeznaczenie podstawowe:</p> <p>a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;</p> <p>b) teren zabudowy usługowej;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające infrastruktura techniczna;</p> <p>3) obiekty infrastruktury technicznej lokalizowane na wydzielonych działkach nie mogą zajmować więcej niż 10% powierzchni terenu;</p> <p>4) funkcje stanowiące przeznaczenie podstawowe terenu mogą być realizowane łącznie lub rozdzielnie;</p> <p>5) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2.	<b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</b>
	<p>1) wskaźnik intensywności zabudowy:</p> <p>a) minimum – 0,25;</p> <p>b) maksimum – 1,00;</p> <p>2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,40</p> <p>3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) zabudowa przeznaczenia podstawowego:</p> <p>- budynki przekryte dachami płaskimi – 10,00 m;</p> <p>- budynki przekryte dachami stromymi – 14,00 m</p> <p>b) zabudowa towarzysząca - maksimum 5,00 m;</p> <p>c) pozostałe obiekty budowlane – maksimum 10,00 m;</p> <p>5) geometria dachów – dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 35-50<sup>0</sup>, lub płaskie;</p> <p>6) maksymalna szerokość elewacji frontowych – 24,00 m;</p> <p>7) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą – 4,00 – 10,00m;</p>

8) ustalenia pkt 1 – 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.

Tabela 6: ustalenia dla terenów 1.U i 2.U:

1.	<b>Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające:</b> 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) infrastruktura techniczna; b) drogi wewnętrzne i parkingi; 3) obiekty infrastruktury technicznej lokalizowane na wydzielonych działkach nie mogą zajmować więcej niż 10% powierzchni terenu; 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	<b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</b> 1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum – 0,01; b) maksimum – 1,00; 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,50; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) zabudowa przeznaczenia podstawowego: - budynki przekryte dachami płaskimi – 9,00 m; - budynki przekryte dachami stromymi – 13,00 m b) zabudowa towarzysząca - maksimum 5,00 m; c) pozostałe obiekty budowlane – maksimum 10,00 m; 5) geometria dachów – dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 35-50°, lub płaskie; 6) maksymalna szerokość elewacji frontowych: a) na terenie 1.U – 24,00 m; b) na terenie 2.U – 40,00 m; 7) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą: a) na terenie 1.U – 3,50 – 4,00 m; b) na terenie 2.U – 4,00 – 6,00 m; 8) szerokość dróg wewnętrznych – 6,00 – 8,00 m z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie placów manewrowych oraz parkingów przyulicznych; 9) w granicach terenu 1.U dopuszcza się sytuowanie zabudowy w zbliżeniu na 1.50m do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednią przy tej granicy; 10) ustalenia pkt 1 - 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.

Tabela 7: ustalenia dla terenów komunikacyjnych oznaczonych symbolami 1.KD/L; 2.KD/L; 1. KD/D do 3.KD/D; 1.KD/p-j; 1.KDp do 3.KD/p oraz 1.KDW i 2.KDW:

Symbol terenu:	Ustalenia:
1.KD/L i 2.KD/L	1) przeznaczenie terenu – tereny dróg publicznych klasy lokalnej; 2) ustala się: a) klasa techniczna – „L” – lokalna; b) szerokość w liniach rozgraniczających – wg rysunków planu tj.: - 1.KD/L – 10,50 – 18,70 m; - 2.KD/L – 15,00 – 18,60 m; 3) tereny KD/L są przestrzenią publiczną; obowiązują ustalenia §7; 4) fragment terenu 2.KD/L leży w obszarze szczególnego zagrożenia powodzi Q1% - obowiązują ustalenia § 8, tabela 2.
1.KD/D do 3.KD/D	1) przeznaczenie terenów – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej. 2) ustala się: a) klasa techniczna – „D” – dojazdowa; b) szerokość w liniach rozgraniczających - wg rysunków planu tj.: - 1.KD/D – 6,00 – 26,50 m;

	- 2.KD/D – 5,00 – 17,60 m; - 3.KD/D – 8,00 – 11,20 m; 3) tereny KD/D są przestrzenią publiczną; obowiązują ustalenia §7; 4) fragment terenu 2.KD/D leży w obszarze szczególnego zagrożenia powodzi Q1% - obowiązują ustalenia § 8, tabela 2
1.KD/p-j	1) przeznaczenie terenu – teren publicznego ciągu pieszo - jezdnego. 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - wg rysunku nr 1 planu tj. 6,00 – 10,30 m; 3) dopuszcza się nawierzchnię jednoprzestrzenną, bez wydzielonego chodnika.
1.KD/p do 3.KD/p	1) przeznaczenie terenów – tereny publicznych ciągów pieszo - rowerowych; 2) szerokość w liniach rozgraniczających – wg rysunku planu tj: a) 1.KD/p – 1,70 – 7,60 m; b) 2.KD/p – 3,40 – 6,30 m; c) 3.KD/p - 4,00 – 6,60 m;
1.KDW i 2.KDW	1) przeznaczenie terenów – tereny dróg wewnętrznych; 2) szerokość w liniach rozgraniczających – wg rysunku nr 1 planu tj: a) 1.KDW – 5,50 – 12,90 m; b) 2.KDW – 6,10 – 8,00 m;

2. Wprowadza się następujące dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustalonych w ust. 1, tabelach 4 – 6:

- 1) dopuszcza się odstępstwo od ustalonej geometrii dachów:
  - a) w budynkach istniejących – na rzecz zachowania i kontynuacji ich istniejącej geometrii;
  - b) w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia minimalnego kąta nachylenia połaci dachów stromych do 15°;
  - c) w obiektach infrastruktury technicznej – bez ograniczeń;
- 2) dopuszcza się odstępstwo od maksymalnej wysokości zabudowy w obiektach istniejących – na rzecz zachowania i kontynuacji ich istniejącej wysokości;
- 3) dopuszcza się odstępstwo od maksymalnej szerokości elewacji frontowych w budynkach istniejących, na rzecz zachowania ich istniejącej szerokości;
- 4) w granicach działek, na których w stanie istniejącym przekroczone są wskaźniki maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, dopuszcza się zachowanie tych wskaźników na poziomie zgodnym ze stanem istniejącym;
- 5) w granicach działek, na których w stanie istniejącym niedotrzymany jest minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się zachowanie tego wskaźnika na poziomie istniejącym;
- 6) dopuszcza się odstępstwo od szerokości dróg wewnętrznych, dla dróg istniejących na rzecz zachowania stanu istniejącego lub poszerzenia do wartości niższych niż ustalone w tabelach;
- 7) na działkach przeznaczonych pod nowo projektowaną zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ustala się wymóg realizacji zabudowy towarzyszącej w uporządkowanych zespołach, przy maksymalnej liczbie garaży nie większej niż liczba mieszkań.

**§ 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 i przy uwzględnieniu ograniczeń zawartych w §10 pkt 3;
- 2) gospodarkę ściekową opartą na gminnej sieci kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wyposażenie terenów w pozostałe media w oparciu o warunki określone w przepisach odrębnych.

2. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działek, o ile z warunków technicznych bądź lokalizacyjnych nie wynikają inne wymagania.

3. Lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej nie związanych z drogami w pasach drogowych jest dopuszczalna na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

4. W obszarze objętym planem nie występują i nie ustala się lokalizacji sieci przesyłowych wymagających ustanowienia obszarów ograniczonego użytkowania lub stref ochronnych.

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

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

7. Przez obszar objęty planem przebiega gazociąg średniego ciśnienia DN 225; przebieg gazociągu oraz zasięg strefy kontrolowanej oznaczono na rysunku planu;

8. Zagospodarowanie terenów położonych w granicach strefy, o której mowa w ust. 7 wymaga dostosowania do wymagań przepisów odrębnych.

**§ 13.** 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11, tabeli 7.

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 każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

2) wymagania ustalone w pkt 1 lit. b - d dotyczą obiektów nowo projektowanych oraz dodatkowej powierzchni użytkowej uzyskanej w wyniku rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy obiektów istniejących;

3) w granicach istniejących obiektów nie poddawanych działaniom inwestycyjnym, o których mowa w pkt 2, za minimalną liczbę miejsc do parkowania przyjmuje się liczbę zgodną ze stanem istniejącym;

4) sposób realizacji miejsc do parkowania - na terenie działki budowlanej, na wyznaczonych miejscach postojowych, w garażach lub pod wiatami, albo na wydzielonych parkingach;

5) 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 obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez układ drogowy oznaczony na rysunku planu.

4. Ustala się warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym – poprzez istniejące i projektowane skrzyżowania oraz zjazdy – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 14.** Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu 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

**Andrzej Machnica**





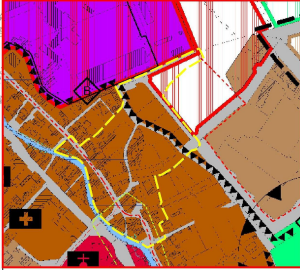
# MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOWARY DLA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ KOWARY - CENTRUM B.1

RYSUNEK NR 1 PLANU

skala 1:1000

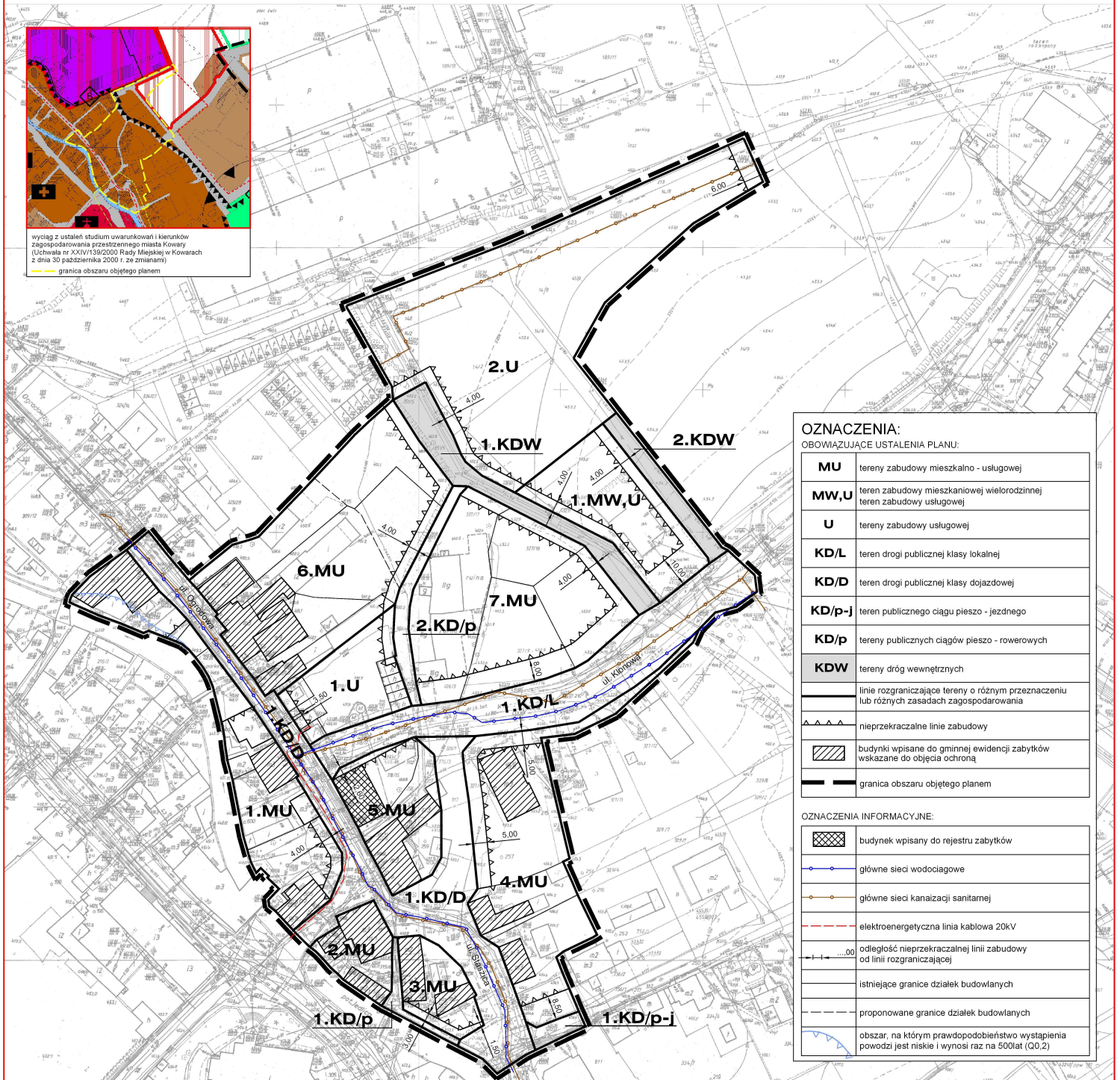


ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLVII/255/18  
RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH Z DNIA 14 CZERWCA 2018R.



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

— granica obszaru objętego planem



## OZNACZENIA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

<b>MU</b>	tereny zabudowy mieszkalno - usługowej
<b>MW,U</b>	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej teren zabudowy usługowej
<b>U</b>	tereny zabudowy usługowej
<b>KD/L</b>	teren drogi publicznej klasy lokalnej
<b>KD/D</b>	teren drogi publicznej klasy dojazdowej
<b>KD/p-j</b>	teren publicznego ciągu pieszo - jezdnego
<b>KD/p</b>	tereny publicznych ciągów pieszo - rowerowych
<b>KD/W</b>	tereny dróg wewnętrznych
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wskazane do objęcia ochroną
	granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

	budynki wpisane do rejestru zabytków
	główne sieci wodociągowe
	główne sieci kanalizacji sanitarnej
	elektroenergetyczna linia kablowa 20kV
	odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej
	istniejące granice działek budowlanych
	proponowane granice działek budowlanych
	obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500lat (Q0,2)



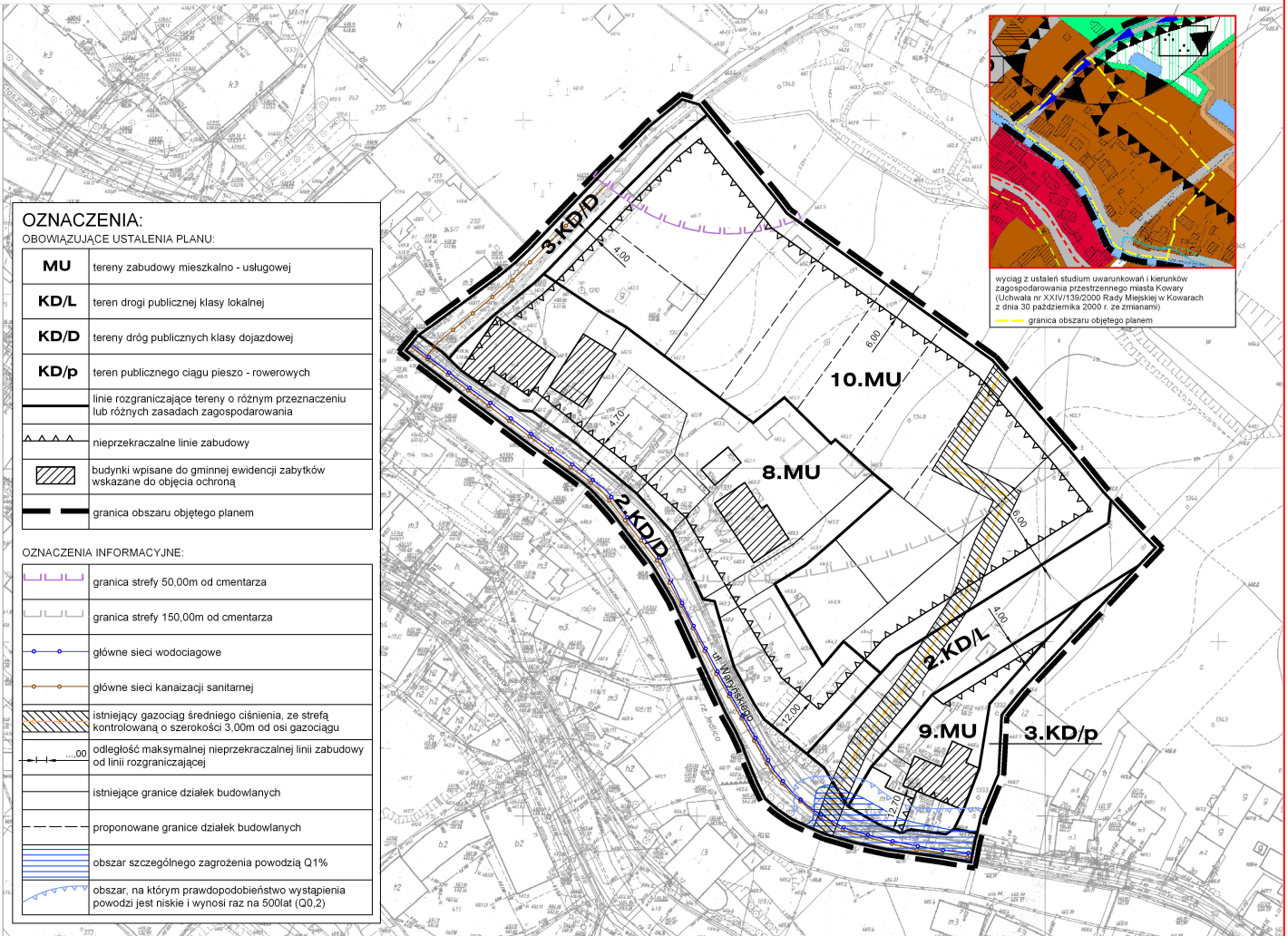


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOWARY DLA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ KOWARY - CENTRUM B.1

RYSunek NR 2 PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR XLVII/255/18  
RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH Z DNIA 14 CZERWCA 2018

skala 1:1000



**ZAŁĄCZNIK NR 3  
DO UCHWAŁY NR XLVII/255/18  
RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH  
Z DNIA 14 CZERWCA 2018 R.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary - Centrum B.1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U z 2018r., poz. 994 ze zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) Rada Miejska w Kowarach postanawia rozpatrzyć uwagę wniesioną do projektu miejscowego planu zagospodarowania miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary - Centrum B.1 zgodnie z poniższym zestawieniem:

Lp.	treść uwag	sposób rozpatrzenia uwagi
1.	Sprzeciw wobec budowy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 2.KD/L, która przebiega przez działki oznaczone w ewidencji gruntów jako nr 88, 90, 91, 81 obr. 0003 miasta Kowar. Uwaga została wniesiona przez właścicielkę w/w działek.	<p><u>Uwaga nie uwzględniona</u></p> <p>Projekt planu, w zakresie przebiegu drogi 2.KD/L sankcjonuje ustalenia obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary Centrum B, uchwalonego uchwałą Nr XXXIII/168/08 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 12 listopada 2008 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 4, poz.93 z dnia 12 stycznia 2009 r.</p> <p>Droga ta stanowi jedynie odcinek znacznie dłuższego powiązania komunikacyjnego istotnego z punktu widzenia rozwoju przestrzennego miasta. Uwzględnienie uwagi, polegające na likwidacji tego odcinka spowodowałoby brak ciągłości drogi. Byłaby to więc decyzja ingerująca w rozwiązanie przestrzenne zapisane w:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary;</li> <li>• miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary Centrum B (uchwała Nr XXXIII/168/08 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 12 listopada 2008 r.);</li> <li>• miejscowym planie zagospodarowania</li> </ul>

		<p>przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary Centrum C (uchwała Nr XVI/76/07 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 23 października 2007 r.).</p> <p>Decyzja taka stanowiłaby również przekroczenie delegacji wynikającej z uchwały Nr XXXVI/197/17 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 11 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary- Centrum B.1. W uchwale tej Rada Miejska w Kowarach upoważniła Burmistrza Miasta Kowary do wprowadzenia regulacji planistycznych w ściśle określonym obszarze, bez prawa ingerencji w przestrzeń usytuowaną poza nim. Ustalenia projektu planu nie mogą więc przyjąć takiej postaci, która uczyniłaby niemożliwym zrealizowanie ustaleń innych dokumentów planistycznych.</p> <p>Jak wskazano powyżej projektowana droga została wyznaczona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary. Tym samym wprowadzenie w projekcie planu zapisów, które uniemożliwiłyby jej realizację stanowiłoby naruszenie ustaleń studium. Taka sytuacja jest niedopuszczalna, bowiem art. 20. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że <i>„Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium”</i>. Uchwalenie planu sprzecznego z tym wymogiem wiązałoby się więc z istotnym naruszeniem zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i w myśl art. 28 ust. 1 w/w ustawy byłoby powodem do uznania nieważności Uchwały Rady Miejskiej.</p> <p>Kwestionowana droga jest inwestycją ważną dla wspólnoty samorządowej. Historyczny układ urbanistyczny miasta ma charakter linearny, rozciągnięty wzdłuż rzeki Jedlicy i równoległych dróg biegnących po jej obu stronach. Współczesny rozwój miasta wiąże się z wkraczaniem na tereny rozlokowane poza tą osią. Konsekwencją jest konieczność rozbudowywania poprzecznych połączeń komunikacyjnych, dla których niezbędne jest wyznaczenie nowych korytarzy. Ich przebiegi zostały wytyczone w ramach kompleksowego opracowania branżowego - Studium Komunikacyjnego Miasta Kowary w roku 2005.</p>
--	--	--

		<p>Następnie droga ta została zapisana w wymienionych powyżej dokumentach planistycznych, przyjętych Uchwałami Rady Miejskiej w Kowarach. Zatem analizowanie rozwiązanie komunikacyjne należy uznać za w pełni uzasadnione i potrzebne. Należy także podkreślić, że Autorka uwagi nabyła działkę nr 88 obr. 0003 27 lipca 2009 r. tj. pod rządami wszystkich w/w dokumentów planistycznych, które ustaliły przebieg spornej drogi. Decydując się na tę transakcję musiała być świadoma przeznaczenia w/w działki.</p>
--	--	---

**ZAŁĄCZNIK NR 4  
DO UCHWAŁY NR XLVII/255/18  
RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH  
Z DNIA 14 CZERWCA 2018 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 miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary- Centrum B.1, po stronie gminy wystąpią zobowiązania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są wynikiem uchwalenia planu obejmujące budowę nowych publicznych dróg gminnych, których zestawienie zawiera poniższa tabela:

Lp.	Zamierzenie (symbol tereny w planie):	długość drogi (m)
1.	droga lokalna o symbolu 2.KD/L *	115
2.	północny odcinek drogi dojazdowej o symbolu 1.KD/D	64

\* budowa została przewidziana w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary Centrum B, uchwalonym uchwałą Nr XXXIII/168/08 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 12 listopada 2008 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 4, poz.93 z dnia 12 stycznia 2009 r.

Sposób realizacji zadań:

Jako 2 odrębne inwestycje.

Zasady finansowania zadania:

ze środków budżetowych w ramach działu 600 – transport i łączność;  
rozdział 60016 – drogi publiczne gminne.

Ustala się, że gmina może ubiegać się o pozyskanie środków pozabudżetowych na realizację ww. inwestycji. W wypadku pozyskania funduszy z tych źródeł zasady finansowania zadania zmieniają się odpowiednio do uzyskanych funduszy.

## UZASADNIENIE

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego kończącym procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary - Centrum B.1 i stanowi realizację wymagań wynikających z przepisów art. 14, 17 pkt 14 oraz 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017r., poz.1073 ze zm.) a także zobowiązań wynikających z uchwały Nr XXXVI/197/17 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 11 maja 2017 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia w/w planu.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią, że:

*„plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych”.*

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary - Centrum B.1, przed przedłożeniem go Radzie Miejskiej w Kowarach do uchwalenia, poddany został procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 810 ze zm.).

Do projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono:

- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska pismem znak WSI.411.276.2017.DK.2 z dnia 31 lipca 2017 r.,

- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Jeleniej Górze Postanowieniem znak ZNS.603.12.2017.AW z dnia 13 lipca 2017 r.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał opinie w/w organów:

§Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – pismem znak WSI.410.513.2017.DK z dnia 13 grudnia 2017 r.,

§Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Jeleniej Górze – Postanowieniem znak ZNS.600.12.2017.AW z dnia 28 listopada 2017 r.

W terminie od 4 stycznia 2018 r. do 2 lutego 2018 r. dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony był do publicznego wglądu a dnia 19 stycznia 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna. Do dnia 16 lutego 2018 r. przyjmowane były uwagi. Do wyłożonego projektu planu wpłynęła 1 uwaga, która została rozpatrzona przez Burmistrza Miasta Kowary Zarządzeniem Nr 27/2018 z dnia 8 marca 2018 r.

Do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania na środowisko uwagi i wnioski nie wpłynęły.

Wykaz uzyskanych opinii i uzgodnień zawiera dokumentacja formalno – prawna przygotowana zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia MI z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Obszary objęte planem leżą w granicach administracyjnych miasta Kowary i nie obejmują gruntów leśnych. W związku z powyższym do projektu planu nie było wymagane uzyskanie zgód, o których mowa w art. 17 pkt 6c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Miejska w Kowarach stwierdziła, iż projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary. Ustalenia projektu planu odpowiadają dyspozycjom w/w dokumentu.

W pracach nad projektem planu wykorzystano opracowanie ekofizjograficzne sporządzone dla obszaru miasta w 2003 roku. Opracowanie to zostało poddane ocenie merytorycznej, która wykazała, że może ono stanowić bazę do projektowania, po uwzględnieniu zaktualizowanych informacji o stanie środowiska, w zakresie, o którym mowa w art. 72 ust. 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 519 ze zm.), przedstawionych w diagnostycznej części prognozy oddziaływania na środowisko.

Niniejszy plan został przedłożony do uchwalenia w granicach węższych niż wskazane w uchwale Nr XXXVI/197/17 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 11 maja 2017 r. Przyczyną tej decyzji była niemożność pogodzenia optymalnych z punktu widzenia władz miasta ustaleń projektu planu z dyspozycjami zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W tej sytuacji za zasadne uznano uchwalenie w pierwszej kolejności planu dla mniejszego obszaru, na którym nie występują obawy o naruszenie ustaleń studium, a po stosownej zmianie tego dokumentu uchwalenie planu dla pozostałego obszaru wskazanego w w/w uchwale intencyjnej.

Niniejszy plan realizuje wymogi określone w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

- plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury a także walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zawarte w nim regulacje dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu; przyjęte rozwiązania zostały dostosowane do istniejącej zabudowy;

- plan w racjonalny sposób wykorzystuje zasoby środowiska naturalnego oraz gospodaruje wodami; ustalenia planu zostały dostosowane do predyspozycji terenów oraz ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. W granicach obszarów objętych planem występują grunty rolne niskich klas bonitacyjnych, o niewielkiej przydatności dla gospodarki rolnej, położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zurbanizowanych, poza zwartymi obszarami rolniczej przestrzeni produkcyjnej;

- ustalenia planu w sposób właściwy, zgodny z walorami historycznymi obszaru, odnoszą się do ochrony zabytków; obiekty i obszary zabytkowe objęte ochroną konserwatorską zostały wskazane w planie i objęte stosownymi ustaleniami; na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony. Plan ustanawia ochronę dziedzictwa kulturowego poprzez narzucenie wymogów adekwatnych do w/w uwarunkowań; ustala także zasady postępowania wobec potencjalnych znalezisk archeologicznych. Kształtowanie nowo realizowanej zabudowy zostało ustalone w nawiązaniu do cech zabudowy istniejącej. Przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

- plan respektuje wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych; przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów (w dalszych procesach inwestycyjnych) w sposób gwarantujący spełnienie w/w wymagań;

- plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wskazanie pod zabudowę terenów posiadających predyspozycje w tym zakresie; ukształtowanie zabudowy respektuje historyczne zasady jej rozplanowania, warunki topograficzne oraz dostęp komunikacyjny; zabudowa nie ulega nadmiernemu rozproszoniu, a układ komunikacyjny zostaje rozbudowany odpowiednio do planowanego zainwestowania; przyjęte rozwiązania pozwalają na racjonalne, z ekonomicznego i technicznego punktu widzenia, rozplanowanie sieci infrastruktury technicznej;

- dokument uwzględnia prawo własności oraz interes publiczny i potrzeby mieszkańców, ważąc poszczególne interesy i przyjmując rozwiązania w maksymalnym możliwym stopniu respektujące złożone wnioski przy uwzględnieniu zasady ładu przestrzennego i polityki przestrzennej miasta ustalonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz interesy wspólnoty samorządowej;

- plan uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – dokument uzyskał w tym zakresie wymagane uzgodnienia;

- plan chroni interes publiczny – poprzez racjonalne ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu a także uwzględnia zasadę ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju;

- plan nie stawia barier dla rozwoju sieci infrastruktury technicznej, w tym internetu szerokopasmowego;

- w pracach planistycznych społeczności lokalnej został zapewniony udział w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; dokumenty planistyczne były udostępniane wszystkim zainteresowanym wraz z pełną informacją merytoryczną; procedury planistyczne były prowadzone w sposób jawny i przejrzysty, z zachowaniem wszelkich wymogów określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- plan uwzględnia obowiązki gminy w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania organy gminy zważyły interes publiczny i interesy prywatne starannie analizując dokumenty zgromadzone w trakcie prac planistycznych. Plan

respektuje dotychczasowe przeznaczenie terenów, a wprowadzone zmiany uwzględniają, w miarę możliwości złożone wnioski, interes społeczności lokalnej oraz potrzeby rozwojowe miasta. W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawiera prognoza skutków finansowych oraz prognoza oddziaływania na środowisko. Ocenie poddano także uwarunkowania społeczne - potrzeby mieszkańców miasta. Dokumenty te wskazują na zasadność przyjętych rozwiązań.

Nowa zabudowa została rozplanowana z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, zgodnie ze wskazaniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i dążenia do minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a także zapewnienia dogodnych warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Rozwiązania zapewniają strukturze przestrzennej zwartość i ścisłe powiązanie z istniejącym zainwestowaniem. Zabudowa usytuowana jest w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141).

Miasto Kowary nie przeprowadziło analizy, o której mowa w art. 32 ust. 2, tym samym plan nie został oceniony pod kątem zgodności z wynikami tej analizy.

Ocena skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary - Centrum B.1 wskazuje, że uchwalenie tego planu wpłynie pozytywnie na finanse gminy. Główną korzyścią będą oszczędności związane z korektą układu drogowego obejmujące:

- zachowanie i możliwość zbycia na rzecz obecnych lokatorów 4 gminnych budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych, dotychczas przewidzianych do rozbiórki;
- zmniejszenie powierzchni terenów wymagających wykupienia przez gminę na cele publiczne (układ drogowy);
- zmniejszenie planowanych wydatków na budowę układu drogowego oraz na mieszkania dla lokatorów wprowadzanych z budynków wskazanych do wyburzenia w dotychczas obowiązującym planie.

Zachowanie w/w substancji mieszkaniowej w konsekwencji przysporzy gminie dochodów z tytułu podatków od nieruchomości, co stanowi kolejną korzyść wynikającą z uchwalenia planu. Plan przewiduje także wydzielenie 1 dodatkowej działki budowlanej z zasobów gminnych w obrębie terenu 10.MU.

Powyższy bilans wskazuje więc, iż przyjęcie zaproponowanych rozwiązań jest ekonomicznie i gospodarczo uzasadnione.

Uchwała niniejsza, z chwilą wejścia w życie, stanowić będzie o zasadach prowadzenia gospodarki przestrzennej w obszarze objętym planem.