

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH

z dnia 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki urbanistycznej Krzaczyzna A.1 w Kowarach

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08. marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 142, poz.1591 z 2001r. ze zmianami) oraz na podstawie Uchwały Nr V/41/11 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 18 stycznia 2011r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki urbanistycznej Krzaczyzna A.1 w Kowarach, po stwierdzeniu, że nie naruszone zostały ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIV/139/2000 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 30 października 2000r. z późn. zmianami,

Rada Miejska w Kowarach uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki urbanistycznej Krzaczyzna A.1 w Kowarach.
2. Plan obejmuje obszar położony w jednostce urbanistycznej Krzaczyzna, na południe od drogi wojewódzkiej nr 366, pomiędzy potokiem Malina i granicą administracyjną miasta, którego granice oznaczono w załączniku graficznym, sporządzonym na mapie w skali 1:1000, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.
3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:
 - 1) załącznik nr 1 - rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000,
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
 - 3) załącznik nr 3 - 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 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2.

1. Plan ustala:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - ustalenia w tym zakresie zawierają tabele zamieszczone w § 8, rubryki „A - przeznaczenie terenu” oraz rysunek planu,
 - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – ustalenia w tym zakresie zawiera § 5 oraz rysunek planu,

- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ustalenia w tym zakresie zawiera § 6,
 - 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego a także 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 i sposób ich realizacji, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów - ustalenia w tym zakresie zawierają tabele zamieszczone w § 8, rubryki „B – zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy” oraz rysunek planu,
 - 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – ustalenia w tym zakresie zawiera § 7 oraz rysunek planu,
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – ustalenia w tym zakresie zawierają tabele zamieszczone w § 8, rubryki „C – zasady scalania i podziału nieruchomości”,
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy – ustalenia w tym zakresie zawierają tabele zamieszczone w § 8, rubryki „B - zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy”,
 - 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustalenia w tym zakresie zawierają tabele zamieszczone w § 8, rubryki „D – zasady tymczasowego zagospodarowania”,
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera § 9 oraz rysunek planu,
 - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustalenia w tym zakresie zawiera § 10.
2. Na obszarze objętym planem nie występują:
- 1) tereny górnicze,
 - 2) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
 - 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,

§ 3.

Ilekcioć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki urbanistycznej Krzaczyzna A.1 w Kowarach,
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem literowym i numerem,
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** -należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej,
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie określone w ustaleniach szczegółowych, które może zajmować część terenu stanowiącą nie więcej niż 40% jego powierzchni, a powierzchnia całkowita budynków lub lokali związanych z tym przeznaczeniem nie może przekroczyć 40% powierzchni całkowitej wszystkich budynków zlokalizowanych w obrębie terenu,

- 5) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców i użytkowników terenu objętego planem w obrębie których wprowadza się regulacje wynikające z rozp. MI z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu zagospodarowania przestrzennego,
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się usytuowania zewnętrznej ściany budynku przeznaczenia podstawowego, a przypadku gdy obowiązująca linia zabudowy biegnie po łuku, usytuowania na niej zewnętrznych naroży głównej bryły w/w budynku. Przekroczenie obowiązującej linii zabudowy jest dopuszczalne wyłącznie schodami zewnętrznymi (bez limitu) oraz elementami wystroju elewacji w zakresie maksimum. 1,5m i na długości maks. 30% odcinka ścian sytuowanych wzdłuż obowiązującej linii zabudowy. Dla budynków związanych z przeznaczeniem uzupełniającym terenu oraz budowli przekrytych dachami obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako linię nieprzekraczalną,
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu zewnętrznej ściany budynków i budowli przekrytych dachami, za wyjątkiem dopuszczeń analogicznych jak dla obowiązującej linii zabudowy,
- 8) **wskaźniku zabudowy działki** – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy budynków i budowli przekrytych dachami zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki,
- 9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość wyrażoną w metrach, mierzoną od średniej rzędnej terenu (w odniesieniu do gruntu nie przekształconego robotami ziemnymi) w miejscu usytuowania budynku lub budowli przekrytej dachem i odnoszącą się do najwyższej położonej kalenicy dachu. Przekroczenie ustalonej wysokości zabudowy akcentami architektonicznymi jest dopuszczalne o maksimum 2,00m i na powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni rzutu budynku. Maksymalną wysokość innych obiektów budowlanych regulują ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały oraz przepisy odrębne,
- 10) **dachu symetrycznym** - należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz kalenicy biegnącej w osi głównej bryły budynku,
- 11) **wymaganym kierunku głównej kalenicy** – należy przez to rozumieć określony na rysunku planu kierunek przebiegu kalenicy dachu przekrywającego główną bryłę budynku przeznaczenia podstawowego. Jeżeli na rysunku planu określono dwa wymagane kierunki głównej kalenicy oznacza to możliwość wyboru i wymóg dostosowania się do jednego z tych kierunków,
- 12) **głównej bryle budynku** – należy przez to rozumieć bryłę budynku bez wykuszy, werand, ganków itp. elementów stanowiącą minimum 70% jego kubatury,
- 13) **terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów pełniących, przeznaczonych bądź mogących pełnić funkcję mieszkaniową o charakterze jednorodzinnym w rozumieniu przepisów szczególnych,
- 14) **terenach zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
 - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej nie przekraczającej 400m²,
 - b) gastronomii,
 - c) ochrony zdrowia i odnowy biologicznej,
 - d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,
 - e) ubezpieczeń i finansów,
 - f) poczty i telekomunikacji,
 - g) oświaty i nauki,
 - h) opieki społecznej,
 - i) kultury, kultu religijnego, sztuki i rozrywki,
 - j) sportu i rekreacji,

- k) turystyki i hotelarstwa z wyłączeniem obiektów rekreacji indywidualnej,
 - l) projektowania i pracy twórczej,
 - m) drobnych usług rzemieślniczych takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze itp.,
- 15) **budynku przeznaczenia podstawowego** – należy przez to rozumieć budynek mieszczący obligatoryjnie funkcje stanowiące przeznaczenie podstawowe terenu oraz fakultatywnie funkcje stanowiące uzupełniające przeznaczenie terenu,
- 16) **terenach zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących działalności usługowej, o której mowa w pkt 14 w obrębie których minimum 40% powierzchni działki stanowi zieleń urządzona,
- 17) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, nie pełniące równocześnie innych funkcji,

§ 4.

1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) przeznaczenie terenów - wyrażone na rysunku planu symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi poszczególne tereny, w tym tereny komunikacyjne,
- 3) obowiązujące linie zabudowy,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) wymagany kierunek głównej kalenicy,
- 6) strefy zieleni przydomowej i rekreacji na terenach mieszkaniowych,
- 7) granica obszaru objętego planem, rozumiane jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi.

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

§ 5.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykorzystaniem proekologicznych źródeł energii,
- 2) wprowadza się klasyfikację akustyczną terenów objętych planem zgodną z ustaleniami zawartymi w poniższej tabeli 1:

Tabela 1

symbol terenu	klasyfikacja akustyczna
MN,ML	tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej
ZN	tereny nie podlegają ochronie akustycznej
MN,ML,Uz	tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej
KD/G	teren nie podlega ochronie akustycznej
KD/L	teren nie podlega ochronie akustycznej
KD/D	teren nie podlega ochronie akustycznej
KD/W	tereny nie podlegają ochronie akustycznej

- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały,

- 4) na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 5) ewentualna uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie poszczególnych działek nie może naruszać standardów jakościowych środowiska ustalonych dla terenów sąsiednich,
- 6) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do odbiornika należy podczyścić i zneutralizować w zakresie substancji ropopochodnych i chemicznych, o ile z przepisów szczególnych nie wynika inaczej,
- 7) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne,
- 8) ustala się ochronę krajobrazu kulturowego poprzez wymagania w zakresie kształtowania zabudowy zawarte w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 6.

Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na przestrzeń publiczną w obszarze objętym planem składają się:
 - a) ciągi komunikacyjne oznaczone symbolami KD/G; KD/L; KD/D KD/p-j, KD/p oraz KDW/D,
 - b) tereny położone pomiędzy linią rozgraniczającą ciągi komunikacyjne oznaczone symbolami KD/G; KD/L; KD/D, KD/p-j, KD/p oraz KDW/D a ogrodzeniami posesji,
 - c) ogrodzenia usytuowane od strony w/w obszarów,
- 2) w obrębie przestrzeni publicznej ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji nośników reklamowych, oraz banerów i tablic reklamowych na ogrodzeniach za wyjątkiem obiektów gminnego systemu informacji wizualnej,
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo – usługowych,
- 3) w odniesieniu do ogrodzeń usytuowanych od strony przestrzeni publicznej wprowadza się:
 - a) wymóg stosowania form ażurowych o powierzchni prześwitów minimum 50%,
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń z przęsłami wykonanymi z typowych odlewów betonowych,
 - c) maksymalną wysokość - 1,80m.

§ 7.

1. Miasto Kowary wpisane jest do rejestru zabytków. Decyzja ta nie określa granic obszaru, którego dotyczy w/w wpis. Do czasu ustalenia tych granic cały obszar planu należy traktować jako objęty restrykcjami wynikającymi z w/w decyzji.
2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych za wyjątkiem uwarunkowania, o którym mowa w ust. 1.

Rozdział 2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE:

§ 8.

Ustalenia szczegółowe dla terenów zawierają poniższe tabele 2 - 5:

Tabela 2 – ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolu **MN,ML** :

A – PRZEZNACZENIE TERENU:
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu MN,ML:
1. Przeznaczenie podstawowe: <ol style="list-style-type: none"> 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 2) tereny rekreacji indywidualnej realizowanej w formie zabudowy letniskowej oraz apartamentów

wakacyjnych,	
2. Przeznaczenia uzupełniające:	
<ol style="list-style-type: none"> 1) wbudowane usługi, o których mowa w par. 3 pkt 14 lit. a, c-m, 2) zabudowa gospodarczo – garażowa towarzysząca przeznaczeniu podstawowemu, 3) zieleń, 4) wody powierzchniowe, śródlądowe – oczka i cieki wodne, 5) infrastruktura techniczna, 	
B - ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:	
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu MN,ML:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Ustala się typ zabudowy – wolnostojąca, 2. Wskaźniki wykorzystania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty budynków określają ustalenia indywidualne, 3. O ile z ustaleń indywidualnych nie wynika inaczej ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej, 4. Z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej, w obrębie działki budowlanej dopuszcza się lokalizację maksimum 2 budynków, w tym: <ol style="list-style-type: none"> 1) 1 budynku przeznaczenia podstawowego, 2) 1 budynku gospodarczego lub garażu, albo obiektu łączącego obie funkcje , 5. Budynek, gospodarczy i/lub garażowy może być zastąpiony wiatą spełniającą analogiczne kryteria dotyczące wysokości, powierzchni zabudowy oraz formy dachu, 6. Wyklucza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych - blaszanych, 7. Wyklucza się stosowania syntetycznych okładzin elewacyjnych typu „siding”, 8. Ustala się następujące wymagania w zakresie kształtowania zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> 1) maksymalna wysokość zabudowy – 9,00m, 2) powierzchnia zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) budynek przeznaczenia podstawowego - minimum 80m², b) budynek gospodarczy i/lub garażowy – maksimum 50m², 3) liczba kondygnacji nadziemnych: <ol style="list-style-type: none"> a) w budynku przeznaczenia podstawowego – minimum 2; maksimum 3, b) w budynku gospodarczym i/lub garażowym – 1, 4) forma dachów – strome, symetryczne, dwuspadowe z dopuszczeniem naczółków oraz odstępstw w zakresie geometrii dla lukarn, facjat, zadaszeń stref wejściowych, tarasów itp., 5) kąt nachylenia połaci dachowych: <ol style="list-style-type: none"> a) w budynkach przeznaczenia podstawowego 45-48^o, z dopuszczeniem odstępstw jak w ust. 4, b) w budynkach garażowych i/lub gospodarczych – minimum 20^o, 9. Ustala się wymóg przekrycia dachów dachówką w kolorze czerwonym lub grafitowym, albo łupkiem, 10. W wykończeniu elewacji należy stosować materiały tradycyjne dla regionu – drewno, tynk, kamień, materiały ceramiczne, 11. Ustala się wskaźniki zabudowy działki oraz intensywności zabudowy – wg ustaleń indywidualnych, 12. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania – 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny i użytkowy. Miejsca do parkowania należy urządzić w obrębie działki budowlanej - jako terenowe lub w garażach, 13. Na obszarach oznaczonych na rysunku planu jako „strefy zieleni przydomowej i rekreacji na terenach mieszkaniowych” wyklucza się sytuowanie: <ol style="list-style-type: none"> 1) obiektów budowlanych, za wyjątkiem: <ol style="list-style-type: none"> a) podziemnej infrastruktury technicznej, b) obiektów małej architektury, w tym altan ogrodowych, 2) terenów służących komunikacji kołowej, 	
Ustalenia indywidualne:	
Symbol terenu	Ustalenia:
MN,ML.1	Ustala się: <ol style="list-style-type: none"> 1) wskaźnik zabudowy działki – maksimum 0,25 2) wskaźnik intensywności zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) minimum – 0,10, b) maksimum – 0,35, 3) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 750m²,
MN,ML.2	Ustala się: <ol style="list-style-type: none"> 1) wskaźnik zabudowy działki – maksimum 0,20 2) wskaźnik intensywności zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) minimum – 0,07,

	b) maksimum – 0,30, 3) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1200m ² , 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej – 40%
MN,ML.3 MN,ML.4 MN,ML.5 MN,ML.6	Ustala się: 1) wskaźnik zabudowy działki – maksimum 0,25 2) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum – 0,10, b) maksimum – 0,35, 3) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800m ² ,
MN,ML.7 MN,ML.8	Ustala się: 1) wskaźnik zabudowy działki – maksimum 0,22 2) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum – 0,07, b) maksimum – 0,30, 3) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1100m ² , 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej: a) na działkach, na których wyznaczono „strefę zieleni rekreacyjnej na terenach o innym przeznaczeniu podstawowym” – 50%, b) na pozostałych działkach – 35%,
C – ZASADY SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:	
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu MN,ML:	
1. Obowiązującymi wymogami w zakresie szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości są: 1) minimalne parametry działek określone w ustaleniach indywidualnych, 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w zakresie 70-110°, z prawem odstąpienia od w/w wymogu w przypadkach uzasadnionych względami topograficznymi, 2. Parametry ustalone dla działek określone w ustaleniach indywidualnych nie dotyczą działek o powierzchni do 100m ² , wydzielanych pod infrastrukturę techniczną,	
Ustalenia indywidualne:	
Symbol terenu	Ustalenia:
MN,ML.1	Ustala się: 1) minimalną powierzchnię działki – 750m ² , 2) minimalną szerokość frontu działki – 22m,
MN,ML.2	Ustala się: 1) minimalną powierzchnię działki – 1 200m ² , 2) minimalną szerokość frontu działki – 25,00m,
MN,ML.3 MN,ML.4 MN,ML.5 MN,ML.6	Ustala się: 1) minimalną powierzchnię działki – 800m ² , 2) minimalną szerokość frontu działki – 22m,
MN,ML.7 MN,ML.8	Ustala się: 1) minimalną powierzchnię działki – 1 100m ² , 2) minimalną szerokość frontu działki – 25,00m,
D – ZASADY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:	
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu MN:	
Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów za wyjątkiem zagospodarowania wynikającego z ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej.	

Tabela 3 – ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **MN.1:**

A – PRZEZNACZENIE TERENU:
1. Przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 2. Przeznaczenia uzupełniające: 1) wbudowane usługi, o których mowa w par. 3 pkt 14 lit. a-m, 2) zabudowa gospodarczo – garażowa towarzyszącą przeznaczeniu podstawowemu, 3) zieleń, 4) wody powierzchniowe, śródlądowe – oczka i ciekły wodne,

5) infrastruktura techniczna,
B - ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
<p>1. Ustala się:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) typ zabudowy – wolnostojąca, 2) wskaźnik zabudowy działki – maksimum 0,35 3) wskaźnik intensywności zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) minimum – 0,10, b) maksimum – 0,80, 4) maksymalna wysokość zabudowy – 9,00m, 5) liczba kondygnacji nadziemnych: <ol style="list-style-type: none"> a) w budynku przeznaczenia podstawowego – minimum 2; maksimum 3, b) w budynku gospodarczym i/lub garażowym – 1, 6) forma dachów – strome, symetryczne, dwuspadowe z dopuszczeniem odstępstw dla lukarn, facjat, zadaszeń stref wejściowych, tarasów itp., 7) kąt nachylenia połaci dachowych: <ol style="list-style-type: none"> a) w budynkach istniejących – zgodny ze stanem istniejącym lub wymaganiami ustalonymi dla budynków projektowanych, b) w budynku projektowanych przeznaczenia podstawowego 45-48^o, z dopuszczeniem odstępstw jak w ust. 6, c) w budynkach projektowanych garażowych i/lub gospodarczych – minimum 20^o, d) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 600m², <p>2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej,</p> <p>3. Wyklucza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych - blaszanych,</p> <p>4. Wyklucza się stosowania syntetycznych okładzin elewacyjnych typu „siding”,</p> <p>5. W wykończeniu elewacji należy stosować materiały tradycyjne dla regionu – drewno, tynk, kamień, materiały ceramiczne. Zaleca się wprowadzanie desekowań w szczytach,</p> <p>6. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania – 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny i użytkowy. Miejsca do parkowania należy urządzić w obrębie działki budowlanej - jako terenowe lub w garażach,</p>
C – ZASADY SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
<p>1. Ustala się następujące minimalne parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) powierzchnia 600m², 2) szerokość frontu działki – 18,00m, <p>2. Parametry ustalone w ust. 1 nie dotyczą działek o powierzchni do 100m², wydzielanych pod infrastrukturę techniczną,</p> <p>3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego winien mieścić się w zakresie 60-110^o, z prawem odstępowania od w/w wymogu w przypadkach uzasadnionych względami topograficznymi oraz istniejącym podziałem terenów.</p>
D – ZASADY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:
<p>Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów za wyjątkiem zagospodarowania wynikającego z ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej.</p>

Tabela 4 – ustalenia szczegółowe dla terenów MN,ML,Uz:

A – PRZEZNACZENIE TERENU:
<p>1. Przeznaczenie podstawowe:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 2) tereny rekreacji indywidualnej realizowanej w formie zabudowy letniskowej, 3) tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą, <p>2. Przeznaczenia uzupełniające:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zieleni, 2) wody powierzchniowe, śródlądowe – oczka i ciekły wodne, 3) infrastruktura techniczna, 4) drogi wewnętrzne i parkingi
B - ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
<p>1. Ustala się typ zabudowy – wolnostojąca,</p> <p>2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej,</p> <p>3. Z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej, w obrębie działki budowlanej dopuszcza</p>

<p>się lokalizację maksimum 4 budynków, w tym:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 2 budynków przeznaczenia podstawowego, 2) 2 budynków gospodarczych i/lub garażowych , <p>4. Zabudowa gospodarcza i garażowa może być zastąpiona wiatami spełniającymi analogiczne kryteria dotyczące wysokości, powierzchni zabudowy oraz formy dachu,</p> <p>5. Wyklucza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych - blaszanych,</p> <p>6. Wyklucza się stosowania syntetycznych okładzin elewacyjnych typu „siding”,</p> <p>7. Ustala się następujące wymagania w zakresie kształtowania zabudowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) wskaźnik intensywności zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) minimum – 0,05, b) maksimum – 0,20, 2) wskaźnik zabudowy działki – maksimum 0,17, 3) maksymalna wysokość zabudowy – 12,00m, 4) powierzchnia zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) budynków przeznaczenia podstawowego – minimum 100m², b) budynków gospodarczych i/lub garażowych – maksimum 150m², 5) liczba kondygnacji nadziemnych: <ol style="list-style-type: none"> a) w budynkach przeznaczenia podstawowego – minimum 2; maksimum 3, b) w budynkach gospodarczych i/lub garażowych – 1, 6) forma dachów – strome, symetryczne, dwuspadowe z dopuszczeniem naczółków oraz odstępstw dla lukarn, facjat, zadaszeń stref wejściowych, tarasów itp., 7) kąt nachylenia połąci dachowych: <ol style="list-style-type: none"> a) w budynkach przeznaczenia podstawowego 45-48⁰, z dopuszczeniem odstępstw jak w ust. 7 pkt 6, b) w budynkach garażowych lub gospodarczych – minimum 20⁰, 8) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2500m², <p>8. Ustala się wymóg przekrycia dachów dachówką w kolorze czerwonym lub grafitowym, albo łupkiem,</p> <p>9. W wykończeniu elewacji należy stosować materiały tradycyjne dla regionu – drewno, tynk, kamień, materiały ceramiczne. Zaleca się wprowadzanie deskowań w szczytach,</p> <p>10. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny, 2) 1 miejsce na 4 użytkowników obiektów rekreacji indywidualnej oraz usług, <p>11. Miejsca do parkowania należy urządzić w obrębie działki budowlanej - jako terenowe lub w garażach.</p>
<p>C – ZASADY SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:</p> <p>1. Obowiązującymi wymogami w zakresie szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości są:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) minimalne parametry działek : <ol style="list-style-type: none"> a) powierzchnia – 2500m², b) szerokość frontu działki 35,00m, 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w zakresie 60-120⁰, z prawem odstępstwa od w/w wymogu w przypadkach uzasadnionych względami topograficznymi, <p>2. Parametry ustalone w ust. 1 pkt 1 nie dotyczą działek o powierzchni do 100m², wydzielanych pod infrastrukturę techniczną,</p>
<p>D – ZASADY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:</p> <p>Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie i urządzenie terenu stosownie do potrzeb wynikających z przeznaczenia podstawowego.</p>

Tabela 5 – ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolu ZN:

<p>A – PRZEZNACZENIE TERENU:</p> <p>Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu ZN:</p> <p>Ustala się:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni nie urządzonej – tj. zieleni występującej w formach naturalnych, 2) przeznaczenia uzupełniające: <ol style="list-style-type: none"> a) infrastruktura techniczna, b) wody powierzchniowe, śródlądowe, c) wieże widokowe,
<p>B - ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:</p> <p>Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu ZN:</p> <p>1. Ustala się zakaz lokalizacji budynków i wiat,</p>

2. Ustala się maksymalną wysokość wież widokowych – 25,00m
C – ZASADY SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu ZN:
1. Obowiązującymi wymogami w zakresie szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości są: 1) minimalne parametry działek : a) powierzchnia – 500m ² , b) szerokość frontu działki 15,00m, 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w zakresie 60-120 ^o , z prawem odstępowania od w/w wymogu w przypadkach uzasadnionych względami topograficznymi, 2 . Parametry określone w ust. 1 pkt 1 nie dotyczą działek o powierzchni do 100m ² , wydzielanych pod infrastrukturę techniczną,
D – ZASADY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:
Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu ZN:
Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów za wyjątkiem zagospodarowania wynikającego z ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej.

§ 9.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w poniższej tabeli 6:

Tabela 6:

TERENY KOMUNIKACYJNE O STATUSIE DRÓG PUBLICZNYCH:	
Symbol terenu:	Ustalenia:
KD/G.1	1. Przeznaczenie terenu - droga główna w śladzie drogi wojewódzkiej nr 366 2. Ustala się: 1) klasa techniczna – „G” – główna z dopuszczeniem obniżenia klasy do „Z” – zbiorczej po realizacji nowego odcinka – obejścia wsi Miłków i Mysłakowice, 2) szerokość w liniach rozgraniczających – wg rysunku planu, 3) teren KD/G stanowi przestrzeń publiczną w obrębie której obowiązują ustalenia par. 6. 4) obsługa komunikacyjna terenów przyległych do drogi KD/G.1 jest dopuszczalna wyłącznie z drogi wewnętrznej o symbolu KDW/D.1,
KD/L.1	1. Przeznaczenie terenu - droga lokalna, 2. Ustala się: 1) klasa techniczna – „L” – lokalna, 2) szerokość w liniach rozgraniczających – wg rysunku planu, 3) ustala się wymóg realizacji ciągu pieszo – rowerowego, 4) teren KD/L stanowi przestrzeń publiczną w obrębie której obowiązują ustalenia par. 6,
KD/D.1	1. Przeznaczenie terenu - droga dojazdowa, 2. Ustala się: 1) klasa techniczna – „D” – dojazdowa, 2) szerokość w liniach rozgraniczających – wg rysunku planu, 3) teren KD/D stanowi przestrzeń publiczną w obrębie której obowiązują ustalenia par. 6,
TERENY KOMUNIKACYJNE POZOSTAŁE:	
Symbol terenu:	Ustalenia:
KD/p-j.1 KD/p-j.2	1. Przeznaczenie terenów – ciągi pieszo – jezdne, publiczne, 2. Ustala się: 1) szerokość w liniach rozgraniczających – wg rysunku planu, 2) tereny KD/p-j stanowią przestrzeń publiczną w obrębie której obowiązują ustalenia par. 6,
KD/p.1 KD/p.2	1. Przeznaczenie terenów – ciągi pieszo – rowerowe, publiczne, 2. Ustala się: 1) szerokość w liniach rozgraniczających – wg rysunku planu, 2) tereny KD/p stanowią przestrzeń publiczną w obrębie której obowiązują ustalenia par. 6,

KDW/D.1	1. Przeznaczenie terenów –droga dojazdowa - wewnętrzna. 2. Ustala się: 1) szerokość w liniach rozgraniczających – wg rysunku planu, 2) teren KDW/D stanowi przestrzeń publiczną w obrębie której obowiązują ustalenia par. 6,
KDW/p-j.1 – KDW/p-j.4	1. Przeznaczenie terenów –ciągi pieszo – jezdne - wewnętrzne. 2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – wg rysunku planu,
KDW/p.1 – KDW/p.3	1. Przeznaczenie terenów –ciągi piesze – wewnętrzne, 2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – wg rysunku planu.

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

- 1) przez obszar objęty planem przebiegają następujące istniejące sieci infrastruktury technicznej:
 - a) sieć wodociągowa Dn 150mm,
 - b) sieć rozdzielcza kanalizacji sanitarnej Dn 200mm,
 - c) napowietrzna sieć elektroenergetyczna średniego napięcia (20kV),
 - d) kablowa i napowietrzna sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia,
 - e) kablowa sieć telekomunikacyjna,
- 2) sieci, o których mowa w pkt. 1 wskazuje się do zachowania z prawem przebudowy i rozbudowy na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz przy respektowaniu ustaleń regulacyjnych planu,
- 3) nowo projektowane obiekty infrastruktury technicznej mogą być lokalizowane na wszystkich terenach,
- 4) zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę ustala się z istniejącej sieci wodociągowej rozbudowywanej na warunkach określonych w pkt 2 oraz w oparciu o rozwiązania indywidualne,
- 5) ścieki bytowe z obszaru objętego planem należy odprowadzać do istniejącej kanalizacji sanitarnej rozbudowywanej na warunkach określonych w pkt 2, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych w przypadku odmowy warunków przyłączenia przez operatora sieci,
- 6) gospodarkę wodami opadowymi i roztopowymi należy rozwiązać zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych,
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną a także usunięcie kolizji z istniejącą siecią elektroenergetyczną średniego napięcia należy rozwiązać w oparciu o warunki określone przez operatora sieci. Stacje transformatorowe mogą być lokalizowane na wszystkich terenach o symbolach: MN; MN,ML oraz MN,ML,Uz na warunkach określonych w przepisach odrębnych. Nie dopuszcza się budowy napowietrznych sieci elektroenergetycznych, za wyjątkiem tymczasowych instalacji służących zaopatrzeniu placów budowy,
- 8) wyposażenie w pozostałe media należy rozwiązać w oparciu o warunki określone przez gestorów sieci,
- 9) sieci infrastruktury technicznej o charakterze tranzytowym należy prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działek,
- 10) dopuszcza się instalowanie urządzeń służących pozyskiwaniu energii ze źródeł niekonwencjonalnych za wyjątkiem elektrowni wiatrowych,
- 11) lokalizacja inwestycji w zakresie łączności publicznej na terenach, na których w ramach przeznaczenia podstawowego ustalono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jest dopuszczalna wyłącznie w zakresie infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 12) maszty i konstrukcje wsporcze urządzeń telekomunikacyjnych lokalizowane na terenach innych niż wymienione w pkt 11 nie mogą przekroczyć wysokości 25,00m npt. Obiekty

o wysokości większej niż 18,00m npt wymagają zamaskowania lub realizacji w formie wież widokowych,

§ 10.

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:

§ 11.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Kowar.

§ 12.

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

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Kowarach

z dnia 2011 r.

ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PORJEKTU PLANU:

Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki urbanistycznej Krzaczyzna A.1 w Kowarach przez Pana Marka Mikruta, zam. przy ul. Klonowej 6/5, 58-530 Kowary dotyczącej działek nr 25 i 31 w zakresie zmiany przebiegu linii zabudowy na terenie MN,ML.3 i poprowadzenia nieprzekraczalnej linii zabudowy równoległe do drogi KDW/D.1.

Uwzględnienie uwagi nie jest możliwe ze względu na usytuowanie istniejącego kolektora sanitarnego. Linia zabudowy wytyczona w planie uwzględnia konieczność zapewnienia dostępu do w/w sieci, a także sytuje zabudowę w sposób eliminujący ewentualne kolizje. Jest więc położona najkorzystniej z punktu widzenia zarówno eksploatacji sieci kanalizacji sanitarnej jak i realizacji planowanej zabudowy.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kowarach
z dnia 2011 r.

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki urbanistycznej Krzaczyzna A.1 w Kowarach po stronie gminy wystąpią następujące zobowiązania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są wynikiem uchwalenia planu:

Wykaz zadań:

Lp	Symbol terenu	Zakres inwestycji
1.	KD/p-j.2	budowa ciągu pieszo - jezdni długości ok. 63 mb, szer. 5,00m,
2.	KD/p.1-1	budowa ciągu pieszo -rowerowego długości ok. 37mb, szer. 3,50m

Sposób realizacji w/w zadań:

Każde zadanie stanowi odrębną inwestycję.

Zasady finansowania:

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

Ustala się, że gmina będzie ubiegać się o pozyskanie środków pozabudżetowych na realizację w/w inwestycji. W wypadku pozyskania funduszy z tych źródeł zasady finansowania w/w zadań zmieniają się odpowiednio do uzyskanych funduszy.

Uzasadnienie do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Kowarach

z dnia 2011 r.

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego kończącym procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki urbanistycznej Krzaczyzna A.1 w Kowarach i stanowi realizację wymagań wynikających z przepisów art. 14, 17 ust. 14 oraz 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ((Dz. U. z 2003 r., nr 80, poz. 717ze zmianami) a także zobowiązań wynikających z Uchwały Nr V/41/11 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 18 stycznia 2011r. w sprawie przystąpienia do opracowania w/w planu.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówią, 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 dla jednostki urbanistycznej Krzaczyzna A.1 w Kowarach przed przedłożeniem go Radzie Miejskiej 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 (Dz. U. z 2008r. Nr 199, poz. 1227).

W terminie od dnia 09 sierpnia 2011r. do dnia 07 września 2011r. dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony był do publicznego wglądu a dnia 06 września 2011r. odbyła się dyskusja publiczna. Do dnia 21 września 2011r. przyjmowane były uwagi. Do wyłożonego projektu planu wpłynęła 1 uwaga o zmianę linii zabudowy na terenie MN,ML.3, która została rozpatrzona przez Burmistrza Kowar Zarządzeniem nr 118/2011 z dnia 10.10.2011r. i nie uwzględniona ze względu na kolizję z siecią kanalizacji sanitarnej.

Do wyłożonej do publicznego wglądu prognozy oddziaływania na środowisko uwagi nie wpłynęły.

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

- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska pismem znak WSI.411.122.2011.JA z dnia 12 kwietnia 2011r.,
- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym Postanowieniem znak ZNS-TP-600-19/11 z dnia 20 czerwca 2011r.

Projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia. Wykaz w/w dokumentów zawiera dokumentacja formalno – prawna przygotowana zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia MI z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

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

Załączniki binarne

Załącznik nr 1 do Uchwały z dnia 12 października 2011 r.

Krzaczyna A1 - projekt planu

Zalacznik1.jpg