

**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

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala 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.

5. 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 o rewitalizacji (Dz. U. z 2015r. poz. 1777 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 1,50m, 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 połączenie 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 połączy nie przekraczającym 15°;
- 12) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połączy 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 rysunku 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) granica obszarów objętych planem, rozumiane jako tożsame z przyległymi do nich liniami rozgraniczającymi.

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

Ustalenia 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:

symbol terenu	kategoria akustyczna terenu
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 desek, 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 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
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 2:

Tabela 2:

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 m²;
- 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 60⁰–120⁰;
- 4) dopuszcza się odstępstwo od ustaleń zawartych w pkt 1 i 2 w odniesieniu o działek przeznaczanych pod infrastrukturę techniczną i drogową na rzecz odpowiednio:
 - a) minimalnej powierzchni działki – 5,00 m²;
 - 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 50,00m od cmentarza ustala się zakaz lokalizacji nowych:
- budynków mieszkalnych oraz wbudowanych lokali mieszkalnych;
 - 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 150,00m 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 3 - 6:

Tabela 3: ustalenia dla terenów 1.MU do 10.MU:

1.	<p>Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:</p> <p>1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkalno – usługowej;</p> <p>3) przeznaczenie uzupełniające:</p> <ol style="list-style-type: none"> infrastruktura techniczna; drogi wewnętrzne i parkingi; <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>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</p> <p>1) wskaźnik intensywności zabudowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> minimum: <ul style="list-style-type: none"> - na terenach 1.MU, 2.MU, 5.MU; 9.MU – 0,60; - na terenach 3.MU, 4.MU – 0,40; - na terenach 6.MU do 8.MU i 10.MU – 0,20; maksimum: <ul style="list-style-type: none"> - na terenach 1.MU, 2.MU – 3,50; - na terenach 3.MU do 5.MU, 7.MU, 8.MU – 2,00; - na terenie 6.MU – 3,50 na działkach zabudowanych w stanie istniejącym oraz 1,50 na działkach wydzielanych pod nową zabudowę; - na terenie 9.MU – 3,00; - na terenie 10.MU – 0,60; <p>2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:</p> <ol style="list-style-type: none"> na terenach 1.MU, 2.MU – 0,80; na terenach 3.MU, 4.MU, 5.MU – 0,60; na terenie 6.MU: <ul style="list-style-type: none"> - na działkach zabudowanych w stanie istniejącym – 0,80; - na działkach wydzielanych pod nowa zabudowę – 0,50; na terenach 7.MU, 10.MU – 0,50; na terenie 8.MU – 0,65; na terenie 9.MU – 0,90; <p>3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:</p>

- a) na terenach 1.MU, 2.MU – nie wymaga się zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) na terenach 3.MU, 4.MU, 5.MU, 7.MU, 8.MU – 20%;
 - c) na terenie 6.MU:
 - na działkach zabudowanych w stanie istniejącym – nie wymaga się zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej;
 - na działkach wydzielanych pod nowa zabudowę – 30%;
 - d) na terenie 9.MU – nie wymaga się zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej;
 - e) na terenie 10.MU – 30%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) zabudowa przeznaczenia podstawowego:
 - budynki przekryte dachami płaskimi – 9,00m;
 - budynki przekryte dachami stromymi – 13,00m
 - b) zabudowa towarzysząca - maksimum 5,00m;
 - c) pozostałe obiekty budowlane – maksimum 10,00m;
- 5) geometria dachów – dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 35-50⁰, lub płaskie;
- 6) maksymalna szerokość elewacji frontowych – 24,00m;
- 7) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą:
- 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;
 - b) na terenie 2.MU – nie ustala się, zabudowę należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) na terenie 3.MU – 1,50 – 3,00m;
 - d) na terenie 4.MU – 0,00 – 8,50m;
 - e) na terenie 5.MU – 0,00 – 2,60m;
 - f) na terenie 6.MU – 4,00m;
 - g) na terenie 7.MU – 4,00 – 8,00m;
 - h) na terenie 8.MU – 0,00 – 12,00m;
 - i) na terenie 9.MU – 0,00 - 11,00m;
 - j) na terenie 10.MU – 4,00 – 6,00m;
- 8) szerokość dróg wewnętrznych – 5,00 – 8,00m z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie placów manewrowych;
- 9) ustalenia pkt 1 – 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną;
- 10) w granicach terenów 1.MU do 9.MU dopuszcza się sytuowanie zabudowy w zbliżeniu na 1.50m do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednią przy tej granicy;
- 11) południowa część terenu 9.MU leży w obszarze szczególnego zagrożenia powodzi Q1% - obowiązują ustalenia § 8, tabela 2.