

WYCIĄG
z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dotyczy działki 432/5 obręb 0003 Kowary

dot. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego miasta Kowary, jednostka urbanistyczna Kowary Centrum C przyjęty Uchwałą NR XVI/76/07 Rady Miejskiej w Kowarach w dniu 23.10.2007r., opublikowaną w DZ .U. Województwa Dolnośląskiego nr 6, z dnia 11.01 2008r., poz. 73 ze zmianą przyjętą Uchwałą NR XVI/279/13 Rady Miejskiej w Kowarach w dniu 05.12.2013r., opublikowaną w DZ.U. Województwa Dolnośląskiego poz 6591 z dnia 24.12.2013 r.

§ 28. Tereny oznaczone symbolami: 18MN, 19MN, 20MN, 35MN.

1.	Przeznaczenie terenu:	
	1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca;	
	2) uzupełniające:	
	a) usługi,	
	b) infrastruktura techniczna.	
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy:	
	1) warunki zagospodarowania terenu:	a) usługi wyłącznie w parterze zabudowy mieszkaniowej, zajmujące nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej budynków na działce, b) na jednej działce dopuszczenie jednego budynku mieszkaniowego lub mieszkaniowo - usługowego oraz jednego obiektu garażowo - gospodarczego, c) dopuszczenie rozbudowy istniejących budynków, nie przekraczające 25% powierzchni całkowitej zabudowy działki, d) budynki gospodarczo - garażowe o powierzchni zabudowy do 40 m ² , e) powierzchnia zabudowy nowo lokalizowanych budynków mieszkalnych i mieszkaniowo - usługowej od 90 do 180 m ² , f) dopuszczenie zabudowy bliźniaczej o powierzchni zabudowy obu segmentów łącznie do 200 m ² ;
	2) wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:	a) wysokość zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej: 7 - 9 m, b) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej - nie większa niż 3,5 m, c) liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo - usługowej od 2 do 3;

	3) kształt i pokrycie dachu:	a) dachy dwu lub wielospadowe o spadkach od 30° do 45°, pokryte: dachówką ceramiczną, cementową lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym, b) dopuszczalne odstępstwa od form i rodzajów pokrycia budynków mieszkaniowych lub mieszkaniowo - usługowych określonych w podpunkcie a, w przypadku remontu oraz odbudowy dachów istniejących;
	4) ogrodzenia, kolorystyka elewacji:	a) dopuszczalne wyłączne ażurowe formy ogrodzenia działek, w tym żywopłoty; maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,5 m, w tym wysokość pełnej podbudowy – 0,5 m, b) zalecane elewacje tynkowane w odcieniach jasnych;
	5) wskaźnik intensywności zabudowy:	nie większy niż 1,0;
	6) powierzchnia biologicznie czynna:	nie mniejsza niż 40%.
3.	Zasady i ochrona ład przestrzennego:	dopuszczalna nadbudowa dachu, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w ust. 2 pkt 2 i 3a.
4.	Zasady ochrony środowiska:	1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagany jest raport oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej; 2) dopuszczalne wartości progowe poziomu hałasu w środowisku, wyrażone równoważnym poziomem dźwięku wynoszą: 65 dB w dzień i 55 dB w nocy.
5.	Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:	1) zakaz umieszczania reklam wolnostojących, 2) reklamy w postaci szyldów można lokalizować w części parterowej elewacji budynku, w miejscu prowadzenia działalności gospodarczej.
6.	Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:	1) dla strefy B ochrony zabytków obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zawarte w § 17 ust. 1; 2) dla części terenu 33MN w strefie ochronnej OW obowiązują zasady określone w § 17 ust. 5; 3) dla budynku przy ul. Kowalskiej 12 obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 7.
7.	Zasady i warunki podziału oraz scalania nieruchomości:	1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 400 m ² , 2) zakaz podziału nieruchomości po zewnętrznym obrysie przegród budynków.
8.	Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu:	obiekty gospodarczo - garażowe o formie dostosowanej do budynku mieszkalnego.
9.	Obsługa komunikacyjna:	z terenów ulic publicznych.
10.	Wskaźniki parkingowe:	1) wyznaczenie miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, na której inwestycja jest realizowana; 2) ilość miejsc do parkowania - zgodna z § 16.
11.	Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:	zgodnie z zasadami określonymi przez zarządców sieci.
12.	Stawka procentowa:	30%.

Jednocześnie informuję, że dla przedmiotowego terenu obowiązują następujące ustalenia ogólne :

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

1. **Uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę.
2. **Planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały.
3. **Przepisach szczególnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
4. **Rysunku planu** – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały, przedstawiony na mapie ewidencyjnej z elementami sytuacyjno-wysokościowymi w skali 1 : 2 000.
5. **Zadaniach celu publicznego** – rozumie się przez to inwestycje celu publicznego, na obszarze przestrzeni publicznej objętym planem.
6. **Terenie** – rozumie się przez to obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, na którym obowiązują określone ustalenia odnośnie przeznaczenia, sposobu zagospodarowania oraz zabudowy.
7. **Przeznaczeniu podstawowym terenu** – rozumie się przez to dominującą funkcję wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie. Wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne, pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały.
8. **Przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – rozumie się przez to funkcję uzupełniającą, wyznaczoną danego terenu lub działki, która nie może być zrealizowana bez funkcji podstawowej.
9. **Nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków.
10. **Obowiązującej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię, na której musi być usytuowany co najmniej jeden punkt zewnętrznej ściany frontowej budynku. Linia ta nie może być przekroczona od strony drogi przez żaden element budynku.
11. **Wysokości budynku** – rozumie się przez to wysokość budynku liczoną od najniższego poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu jego konstrukcji.
12. **Dominancie** – rozumie się przez to element budynku, przewyższający od 1 do 4 m wysokość jego bryły na powierzchni w rzucie poziomym do 20 m², wyróżniający się ukształtowaniem i kolorystyką, wykonany z zastosowaniem urozmaiconego detalu architektonicznego.
13. **Poziomie terenu** – rozumie się przez to rzędną terenu nad poziomem morza przed wejściem głównym do budynku, bądź jego samodzielnej części, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych.
14. **Kondygnacji** – rozumie się przez to poziomą, nadziemną lub podziemną część budynku, zawartą między podłogą na stropie lub warstwą wyrównawczą na gruncie, a górną powierzchnią podłogi bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią. Za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi oraz poziomą część budynku, stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą wysokość w świetle większą niż 1,9 m.
15. **Kondygnacji naziemnej** – rozumie się przez to kondygnację, której nie mniej niż połowa wysokości w świetle co najmniej z jednej strony budynku znajduje się powyżej poziomu terenu, a także każdą usytuowaną nad nią kondygnację.
16. **Dachach wielospadowych** – rozumie się przez to dachy, o spadkach w co najmniej dwóch połaciach.
17. **Intensywności zabudowy** – rozumie się przez to stosunek powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków i budowli, liczonych po ich zewnętrznych gabarytach, do powierzchni działki budowlanej.
18. **Powierzchni całkowitej zabudowy** - rozumie się przez to sumę powierzchni wszystkich kondygnacji obiektów budowlanych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych.
19. **Powierzchni terenu biologicznie czynnej** – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m².
20. **Urządzeniach towarzyszących** – rozumie się przez to wszelkie urządzenia niezbędne do obsługi danego terenu w zakresie infrastruktury technicznej.
21. **Zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** - rozumie się przez to sposób zabudowy, w którym na każdą działkę budowlaną przypada jedno mieszkanie.
22. **Zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej** – rozumie się przez to budynek mieszkalny zawierający 2 lub więcej mieszkań, lub zespół takich budynków na działce budowlanej.
23. **Mieszkaniami** – rozumie się przez to zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mających odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, spełniający niezbędne warunki do stałego pobytu ludzi i prowadzenia samodzielnego gospodarstwa domowego.
24. **Usługach turystyki** – rozumie się przez to usługi prowadzone w obiektach: informacji turystycznej, administracji, sportu, rekreacji oraz logistyki, obsługujących turystów, a także hotelowych typu: hotele, motele, pensjonaty,.
25. **Usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to usługi, które nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest lub może być wymagane sporządzanie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska.
26. **Agroturystyce** – rozumie się przez to formę turystyki, obejmującą usługi zakwaterowania, rekreacji, wypoczynku i związane z nimi usługi gastronomiczne, wykonywane przez osoby fizyczne lub podmioty gospodarcze prowadzące gospodarkę rolną lub leśną.
27. **Terenuch zdegradowanych** – rozumie się przez to obszary zdegradowane przez eksploatację surowców mineralnych, nieurządzone składowiska odpadów komunalnych i przemysłowych oraz tereny skażone przez substancje chemiczne.
28. **Stawce procentowej** – rozumie się przez to stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Zakres ustaleń planu obejmuje:

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 kulturowego.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
5. Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) oznaczenia poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
 - 5) granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
 - 6) oznaczenia obiektów zabytkowych.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5. Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów obowiązujące na obszarze objętym planem:

- 1) kształtowanie zabudowy winno uwzględniać istniejące:
 - a) walory krajobrazowe,
 - b) architekturę otoczenia,
 - c) zabudowę sąsiednią,
 - d) typową dla regionalnego budownictwa skalę i formę obiektów,
 - e) charakterystyczne dla regionalnego budownictwa detale architektoniczne: lukarny, deskowanie szczytów, werandy, ganki drewniane, okapy i materiały budowlane: drewno, ceramika, kamień, łupek, tynk gładki,
 - f) rzeźbę terenu;
 - 2) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów i obiektów;
 - 3) dopuszcza się organizację imprez masowych na terenach: ulic, placów, usług oraz obszarów zielonych i pól uprawnych u podnóża wzgórza Św. Anny.
2. Zasady sytuowania zabudowy, obowiązujące na terenach, na których rysunek planu nie określa obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy:
- 1) minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających dla ulic:

- a) głównych – 10m,
- b) lokalnych – 8m,
- c) dojazdowych – 6m,
- d) wewnętrznych – 4m,
- e) pieszo-jezdnych i pieszych – 4m,
- f) rolnych - 3m;

2) na terenach objętych strefą ochrony konserwatorskiej, po uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków, dopuszcza się odstępstwo od minimalnych odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających ulic.

3. Na obszarze objętym planem tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych nie występują.
4. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów podlegające scaleniu nieruchomości.
5. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów zorganizowanej działalności inwestycyjnej.
6. Na obszarze objętym planem obszarami o tymczasowym zagospodarowaniu, urządzaniu i użytkowaniu są tereny: 1ZP/U, 2ZP/U, 1R – dopuszcza się w okresie zimowym zagospodarowanie tymczasowymi urządzeniami sportowo - turystycznymi.
7. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów rehabilitacji istniejącej zabudowy.
8. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów zdegradowanych, wymagających rekultywacji.
9. Na obszarze objętym planem obszary służące organizacji imprez masowych występują na terenach oznaczonych symbolami: 1R, 2R, 1UKR, 1UP/U, 2UP/U, 3UP/U, 1UT/ZP, 4US, 3ZP, 6U, 1ZP/U, 2ZP/U, 3ZP/U.
10. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m².
11. Na obszarze objętym planem wyznacza się trasy rowerowe oznaczone na rysunku planu.

§ 6. Ogólne zasady rozwoju infrastruktury technicznej.

1. Realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksowe wykonanie uzbrojenia technicznego.
2. W liniach rozgraniczających ulic dopuszcza się:

- 1) korekty luków dróg w celu poprawy warunków widoczności i bezpieczeństwa ruchu;
 - 2) korektę istniejących przebiegów;
 - 3) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych, w oparciu o sporządzone dokumentacje techniczne, uzgodnione z zarządcami ulic;
 - 4) lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej: przystanków i zatok autobusowych;
 - 5) lokalizację nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu tablic informacyjnych i nośników reklam, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
 - 6) do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub ich poszerzenia do docelowych parametrów, dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania nowych obiektów budowlanych.
3. Wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, należy usytuować pod ziemią, z przebiegiem w liniach rozgraniczających ulic, po uzgodnieniu z ich zarządcami.
4. W sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa, dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic, pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów szczególnych i po uzgodnieniu z właścicielami terenów.
 5. Na terenach objętych planem inwestycji oraz zmiany w zakresie: zaopatrzenia w: ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji urządzeń technicznych, wymagają uzgodnienia z administratorami sieci.
 6. Wykonanie trwałych nawierzchni ulic wskazane jest poprzedzić zakończeniem prac związanych z realizacją infrastruktury technicznej.
 7. Nie dopuszcza się prowadzenia napowietrznych elementów infrastruktury technicznej w strefie B ochrony konserwatorskiej.
 8. Dopuszcza się w przypadkach konfliktowych przesunięcie linii rozgraniczających ulic na odległość do 10m od granic terenu oznaczonego na rysunku planu.

§ 7. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę.

1. Ustala się zaopatrzenie dla celów: socjalno-bytowych, usługowych i przeciwpożarowych poprzez odcinki istniejącego i projektowanego systemu wodociągowego.
2. Do czasu realizacji systemu wodociągowego, dopuszcza się zaopatrzenie istniejących obiektów z indywidualnych punktów zaopatrzenia w wodę.
3. Ustala się lokalizację rozdzielczej sieci wodociągowej, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi typu: hydrofornie, zbiorniki wyrównawcze, na terenach zabudowanych lub przewidzianych do zabudowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych.

§ 8. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie kanalizacji: bytowej, komunalnej i przemysłowej.

1. Odprowadzanie ścieków zgodnie z projektem „Karkonoskiego Systemu Wodociągów i Kanalizacji Sanitarnej – modernizacja i rozbudowa systemu wodno-kanalizacyjnego Kowar”.
2. Ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych oraz podziemnych.
3. Ustala się zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne i oczyszczalni przydomowych na terenach skanalizowanych.
4. Do czasu realizacji sieci kanalizacji dopuszcza się dla nieruchomości położonych na terenach: nie skanalizowanych, słabo zurbanizowanych oraz agroturystycznych, odprowadzanie ścieków do szczelnych bezodpływowych zbiorników lub oczyszczalni przydomowych.
5. Ustala się zakaz odprowadzania ścieków: bytowych, komunalnych i przemysłowych do kanalizacji odprowadzającej ścieki opadowe.
6. Ustala się wymóg oczyszczania ścieków przed odprowadzeniem do kanalizacji, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci.

§ 9. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie odprowadzania ścieków opadowych.

1. Odprowadzanie ścieków opadowych zgodnie z koncepcją rozbudowy i modernizacji miejskiego systemu kanalizacyjnego Kowar.
2. Ustala się nakaz odprowadzenia ścieków opadowych poprzez sieci kanalizacji do istniejących cieków wodnych, za zgodą ich zarządcy.
3. Ustala się nakaz odprowadzenia ścieków opadowych we własnym zakresie, wstępnego ich oczyszczenia i odprowadzania do kanalizacji z utwardzonych parkingów oraz innych terenów komunikacji drogowej, narażonych na skażenie substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz warunkami określonymi przez administratora sieci.

§ 10. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie gospodarki odpadami przewiduje obowiązek gromadzenia i utylizacji stałych odpadów bytowo-gospodarczych według przyjętego na terenie gminy programu gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami szczególnymi, a w szczególności:

1. Gromadzenie stałych odpadów bytowo-gospodarczych w szczelnych pojemnikach zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych, w ramach umowy podpisanej z przedsiębiorstwem posiadającym aktualne zezwolenie na odbiór odpadów.
2. Wyznaczenie miejsc segregacji odpadów stałych na terenach publicznych.

§ 11. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w ciepło.

1. Ustala się nakaz wykorzystywania nieuciążliwych źródeł ciepła, w tej liczbie: energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych ekologicznych źródeł energii cieplnej, zgodnie z przyjętymi „Załoženiami projektu zaopatrzenia Gminy Kowary w energię”, spełniających wymagania przepisów szczególnych.
2. Ustala się nakaz modernizacji istniejących kotłowni na opał stały.
3. W przypadku zorganizowanego systemu ogrzewania ustala się rozprzewodzenie ciepła poprzez podziemne sieci ciepłownicze.
4. Zaleca się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii.
5. Zaleca się stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

§ 12. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w gaz.

1. Rozbudowa i modernizacja rozdzielczej sieci gazowej niskiego ciśnienia na terenach istniejącego oraz nowego zainwestowania, według technicznych warunków przyłączenia.
2. Dopuszczenie prowadzenie odcinków sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymaga formalno - prawnego ustalenia zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji sieci.
3. Ustala się obowiązek uzgadniania pozwolenia na budowę z zarządcą sieci obiektów w strefie ograniczonego użytkowania.
4. W sąsiedztwie gazociągu ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków nie związanych z eksploatacją sieci infrastruktury;
- 2) zapewnienie dojazdu;
- 3) zagospodarowanie terenów zielenią niską oraz zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4 m - po 2 m z każdej strony od osi gazociągu;
- 4) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

§ 13. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie dostarczania energii elektrycznej i jej przesyłu.

1. Ustala się adaptację istniejących urządzeń elektroenergetycznych, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji.
2. Dopuszcza się lokalizację słupowych stacji transformatorowych na działkach inwestorów, z zachowaniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci elektroenergetycznej.
3. Ustala się kablownanie istniejących odcinków sieci napowietrznych.
4. Dopuszcza się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy w liniach rozgraniczających ulic, z wyłączeniem jezdni.
5. Ustala się rozbudowę kablowej sieci elektrycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania, według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury.
6. Ustala się wzdłuż przebiegu linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV strefę ograniczonego użytkowania o szerokości 50 m - po 25 m od osi słupów.
7. Ustala się wzdłuż przebiegu linii elektroenergetycznej średniego napięcia strefę ograniczonego użytkowania o szerokości 15 m - po 7,5 m od osi słupów.

§ 14. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną.

1. Ustala się rozbudowę kablowych przewodów telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg z wyłączeniem jezdni, zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci oraz technicznymi warunkami przyłączenia operatorów.
2. Dopuszcza się, stosowanie bezprzewodowych systemów telekomunikacyjnych.
3. Dopuszcza się lokalizację masztów telekomunikacyjnych wyłącznie z wykorzystaniem istniejących obiektów budowlanych, przy jednoczesnym spełnieniu kryteriów wysokościowych określonych dla poszczególnych terenów.
4. Dopuszcza się lokalizację masztów telekomunikacyjnych w połączeniu z realizacją wież widokowych na szczytach wzniesień terenów: 1ZL, 2ZP/U.

§ 15. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie melioracji.

1. Na terenie objętym opracowaniem planu ustala się obowiązek zapewnienia funkcjonowania istniejącej sieci drenarskiej.
2. Dopuszcza się zmianę przebiegu cieków wodnych przebiegających przez tereny poszczególnych funkcji.
3. Wzdłuż cieków wodnych zaleca się:
 - 1) zachowanie naturalnych, nie zagospodarowanych pasów zieleni o funkcji stref buforowych;
 - 2) zachowanie stref o szerokości co najmniej 1,5 m od linii brzegowej wód publicznych, wolnej od ogrodzeń;
 - 3) zachowania stref, o minimalnej odległości 10 m od krawędzi skarp cieków, wolnej od lokalizacji budynków, o ile rysunek planu nie wskazuje inaczej;
4. Na obszarach, o których mowa w ust. 3 dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń hydrotechnicznych oraz melioracyjnych.

§ 16. Ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych dla następujących funkcji:

1. Mieszkańcowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe, w tym garaż na lokal mieszkalny.
2. Mieszkańcowa wielorodzinna – 1 miejsce postojowe, w tym garaż na 1 lokal mieszkalny.
3. Administracyjnej - 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej.
4. Usług handlu i gastronomii - 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni sprzedażnej.
5. Usług: sanatoryjno - uzdrowiskowych, hotelowych i pensjonatowych - 1 miejsce postojowe na 2 łóżka, w tym garaż.
6. Usług sportu i rekreacji – 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników, w tym garaż.

7. Usług kultury i kultu religijnego – 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników.
8. Usług zdrowia - 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej.
9. Oświaty i opieki nad dziećmi - 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych.
10. Składow, magazynów oraz zakładów produkcyjno – usługowych - 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych, w tym garaż.

§ 17. Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej.

1. W granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
 - 1) ustala się obowiązek opiniowania z właściwym konserwatorem zabytków działań inwestycyjnych w zakresie prowadzenia prac ziemnych, przebudowy, rozbudowy, a także zmiany funkcji obiektów figurujących w „wykazie zabytków architektury i budownictwa” oraz budowy nowych obiektów kubaturowych, zmieniających historycznie ukształtowane wnętrza urbanistyczne;
 - 2) ustala się zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania i sposobu zagospodarowania terenów, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji nowych ulic;
 - 3) ustala się wymóg ochrony zachowanych elementów układu przestrzennego, form i wystroju elewacji budynków umieszczonych w rejestrze oraz gminnej ewidencji zabytków architektury i budownictwa;
 - 4) ustala się wymóg dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i formy zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej.
2. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są obiekty znajdujące się w rejestrze zabytków architektury i budownictwa, objęte rygorami prawnymi wynikającymi z treści przepisów szczególnych:
 - 1) kaplica św. Anny i działka przy ul. Kowalskiej 41, nr w rejestrze zabytków 1311/J z dnia 17.09.1997 roku, działka nr 366, powierzchnia 1461 m², KW 19628, własność: Parafia rzymsko-katolicka im. Marii w Kowarach;
 - 2) budynek mieszkalny przy ul. Wiejskiej 1, nr w rejestrze zabytków 1145/J z dnia 29.06.1993 roku, działka nr 427/2, powierzchnia 2263 m², KW 38453;
 - 3) budynek mieszkalny przy ul. Kowalskiej 2, nr w rejestrze zabytków 1141/J z dnia 31.05.1993 roku, działka nr 210/2, powierzchnia 1032 m², KW 37729.
3. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są obiekty znajdujące się w wykazie zabytków architektury i budownictwa, objęte rygorami prawnymi wynikającymi z treści przepisów szczególnych:.....
4. W granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy OW wokół stanowisk archeologicznych ustala się obowiązek:
 - 4) poprowadzenia wszelkich prac ziemnych badaniami archeologicznymi;
 - 5) zabezpieczenia nadzoru archeologicznego przy prowadzonych robotach ziemnych.
5. Dla obiektów budowlanych znajdujących się w rejestrze zabytków architektury i budownictwa obowiązują:
 - 1) uzależnienie prac remontowych, zmian: własności, funkcji i przeznaczenia obiektów od wydanej decyzji właściwego konserwatora zabytków;
 - 2) zakaz obudowy elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych;
 - 3) zachowanie formy i pokrycia dachu; w przypadku nieoryginalnego pokrycia dachu, nowe pokrycie może być wykonane z: łupka, łupka syntetycznego lub dachówki ceramicznej;
 - 4) w sąsiedztwie obiektów wpisanych do rejestru zabytków, wymagane jest dostosowanie nowoprojektowanych oraz przebudowywanych budynków i budowli do architektonicznej formy zabytku.
6. Dla obiektów budowlanych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków architektury i budownictwa obowiązują:
 - 1) zakaz obudowy elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych;
 - 2) zachowanie formy i pokrycia dachu; w przypadku nieoryginalnego pokrycia, nowe pokrycie może być wykonane z: łupka, łupka syntetycznego, dachówki ceramicznej, z dopuszczeniem: dachówki cementowej oraz dachówki metalowej, pokrytej powłoką mineralną lub ceramiczną.
7. Rozbiórka obiektów budowlanych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków architektury i budownictwa, może zostać uzależniona przez właściwego konserwatora zabytków od wcześniejszego wykonania kart ewidencyjnych zabytku architektury i budownictwa, zgodnie z instrukcją Krajowego Ośrodka Badań i Dokumentacji Zabytków w Warszawie, zawierających: informacje o obiekcie, ocenę wpływu wyburzenia na zachowanie układu urbanistycznego oraz ocenę wartości zabytkowej.
8. Ochronie, na zasadach określonych w § 17 ust. 1 pkt 2 i 4 podlega most nad rzeką Jedlicą przy Alei Wolności i ul. Waryńskiego.

§ 18. Zasady zagospodarowania i ochrony zieleni.

1. Ustala się lokalizację szpalerów zieleni wysokiej na terenach przemysłowych i przemysłowo - usługowych.
2. Ustala się utrzymanie zieleni ukształtowanej na terenach zieleni parkowej i skwerowej, z zachowaniem naturalnej formy roślinności.
3. W zakresie zagospodarowania zielenią, uwzględnić należy:
 - 1) zachowanie istniejącego drzewostanu, z dopuszczeniem likwidacji roślin kolidujących z lokalizacją projektowanych ulic i placów oraz drzew chorych;
 - 2) projektowanie i prowadzenie prac ziemnych oraz melioracyjnych w sposób nie niszczący drzew;
 - 3) odwarzanie i uzupełnianie ubytków trwałymi, długowiecznymi gatunkami drzew rodzimych, poza obszarami, na których zadrzewienie jest niewskazane.

§ 19. Na terenie objętym planem ustala się następujące zasady zagospodarowania obszarów potencjalnie zagrożonych wodami spływającymi z terenów górskich.

1. Likwidacja budynków posadowionych na murach brzegowych rzeki Jedlicy.
2. Zakaz gromadzenia ścieków, środków chemicznych i innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody.
3. Zakaz prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania.
4. Wymóg systematycznego oczyszczania i konserwacji nabrzeży cieków wodnych.
5. W nowo realizowanych obiektach należy stosować właściwe materiały izolacyjne.

§ 20. Na terenie objętym planem ustala się następujące zasady zagospodarowania, wynikające z potrzeby ochrony środowiska:

1. Na obszarze objętym planem obowiązują zasady przyjęte dla terenów położonych w granicach otuliny Rudawskiego Parku Krajobrazowego, dotyczące:
 - 6) ochrony przyrody nieożywionej i gleb,
 - 7) ochrony zasobów wodnych,
 - 8) ochrony ekosystemów lądowych,
 - 9) ochrony ekosystemów leśnych,
 - 10) ochrony fauny,
 - 11) ochrony walorów krajobrazowych i dóbr kultury,
 - 12) rozbudowy urządzeń dla ochrony powietrza, wód oraz prowadzenia gospodarki odpadami,
 - 13) udostępnienia parku dla turystów,
 - 14) zagospodarowania przestrzennego oraz kształtowania zabudowy.
2. Zakaz lokalizowania w granicach działek budowlanych obiektów i urządzeń usługowych zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, z wyjątkiem: terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P i P/U, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz dopuszczalnego usytuowania stacji teletechnicznych na wieżach widokowych na terenach: 1ZL i 2ZP/U.
3. Ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności w zakresie emisji: hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego, do granic własności terenu, na jakim jest lokalizowana.
4. Dla terenów utwardzonych dróg i parkingów należy zaprojektować instalacje uniemożliwiające przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do podłoża oraz wód gruntowych.
5. Zaleca się stosowanie utwardzonych nawierzchni ulic i placów brukiem.

6. Forma posadowienia oraz zabezpieczenia budynków narażonych na zwiększoną emisję radonu - zgodna z odpowiednimi przepisami szczególnymi.
7. Wymóg działań na rzecz poprawy stanu środowiska niezależnie od funkcji terenu.

§ 21. Na terenie objętym planem ustala się następujące ogólne zasady podziału terenów na działki budowlane:

1. W zakresie dostępności działek:
 - 1) wykonywanie podziałów w sposób zapewniający dostępność do ulic publicznych;
 - 2) w wypadku gdy niemożliwe jest spełnienie uwarunkowania z pkt 1, ustala się możliwość wyznaczenia ogólnodostępnych dróg wewnętrznych o szerokości minimum 3 m, łączących nowe działki z ulicami publicznymi poprzez dwa wjazdy, lub jeden wjazd zakończony polem do zawracania pojazdów;
2. Minimalne szerokości frontu działki budowlanej:
 - 1) w zabudowie wolnostojącej - 14 m;
 - 2) w zabudowie bliźniaczej - 10 m;
 - 3) w zabudowie zwartej - 6 m.
3. Dopuszczenie podziałów nieruchomości na terenach zabudowanych, z zaleceniem usytuowania wydzielanych granic co najmniej w odległości 4 m od zewnętrznych krawędzi zabudowy.

Zmiana uchwały jw przyjęta 5 grudnia 2013r.

UCHWAŁA NR LXII/279/2013 RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH Z DNIA 5 GRUDNIA 2013R

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej KOWARY CENTRUM część C

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08. marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U z 2013r., poz. 594 ze zmianami), w związku z Uchwałą Nr XLV/215/13 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 29 stycznia 2013r. z późniejszą zmianą (Uchwałą Nr XLVII/225/13 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 18 marca 2013r.), po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowary zatwierdzonego Uchwałą nr XXIV/139/2000 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 30 października 2000r. z późniejszymi zmianami

Rada Miejska w Kowarach uchwała, co następuje:

§ 1. W Uchwale Nr XVI/76/07 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 23 października 2007r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej KOWARY CENTRUM część C, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 6, poz. 73 z dnia 11 stycznia 2008r. wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 2 ust. 24 otrzymuje brzmienie:
„24. *Usługach turystyki – rozumie się przez to działalności z zakresu: prowadzenia bazy noclegowej i gastronomicznej, informacji turystycznej, administracji, sportu, rekreacji, odnowy biologicznej, lecznictwa i rehabilitacji, a także obiekty stanowiące atrakcje turystyczne z zakresu kultury, sztuki, rozrywki oraz promocji miasta i regionu*”;
- 2) w § 14 ust. 3 otrzymuje brzmienie:
„3. *Dopuszcza się lokalizację obiektów łączności publicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych*”;
- 3) w § 27, w rubryce 2 tabeli pkt 1 otrzymuje brzmienie:

2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy:	
	1) warunki zagospodarowania terenu:	a) zabudowa wolnostojąca, jednorodzinna z dopuszczeniem małych domów, zawierających do 4 mieszkań; b) usługi wyłącznie w parterze zabudowy mieszkaniowej; c) dopuszczenie rozbudowy istniejących budynków, nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej zabudowy zlokalizowanej w granicach działki; d) pomieszczenia gospodarcze wyłącznie wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych; e) maksymalna powierzchnia zabudowy nowo lokalizowanych budynków mieszkalnych i mieszkaniowo - usługowych 180 m ² ;

- 4) w § 28, w rubryce 2 tabeli pkt 1 otrzymuje brzmienie:

2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy:	
	1) warunki zagospodarowania terenu:	a) usługi wyłącznie w parterze zabudowy mieszkaniowej, zajmujące nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej budynków na działce,

		<p>b) na jednej działce dopuszczenie jednego budynku mieszkaniowego lub mieszkaniowo - usługowego oraz jednego obiektu garażowo - gospodarczego,</p> <p>c) dopuszczenie rozbudowy istniejących budynków, nie przekraczającej 25% powierzchni całkowitej zabudowy zlokalizowanej w granicach działki,</p> <p>d) budynki gospodarczo - garażowe o powierzchni zabudowy do 40 m²,</p> <p>e) maksymalna powierzchnia zabudowy nowo lokalizowanych budynków mieszkalnych i mieszkaniowo - usługowej 180 m²,</p> <p>f) dopuszczenie zabudowy bliźniaczej o powierzchni zabudowy obu segmentów łącznie do 200 m²;</p>
--	--	---

5) w § 41 rubryka 9 tabeli otrzymuje brzmienie:

9.	Obsługa komunikacyjna:	z przyległych ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi.
----	-------------------------------	---

6) w § 43 rubryka 9 tabeli otrzymuje brzmienie:

9.	Obsługa komunikacyjna:	z przyległych ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi.
----	-------------------------------	---

7) w § 89:

a) rubryka 1 tabeli otrzymuje brzmienie:

1.	Przeznaczenie terenu:
	1) podstawowe: usługi turystyki;
	2) uzupełniające:
	a) zieleni parkowa wraz z obiektami małej architektury i altanami parkowymi,
	b) usługi zdrowia,
	c) usługi nieuciążliwe,
	d) infrastruktura techniczna.

b) rubryka 2 tabeli otrzymuje brzmienie:

2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy:	
	1) warunki zagospodarowania terenu:	<p>a) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 30 % powierzchni terenu;</p> <p>b) powierzchnia altany parkowej nie może przekroczyć 150m²</p>
	2) wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:	<p>b) maksymalna liczba kondygnacji usytuowanych powyżej poziomu teren - 6;</p> <p>c) maksymalna wysokość zabudowy - 21,5m;</p> <p>d) maksymalna wysokość altan parkowych - 7,00m</p>
	3) kształt i pokrycie dachu:	<p>a) dachy, o ile z ustaleń zawartych poniżej nie wynika inaczej, symetryczne, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20°, pokryte: dachówką, łupkiem lub blachą w odcieniach czerwieni lub szarości;</p> <p>b) dopuszcza się dachy mansardowe;</p> <p>c) w budynkach istniejących krytych dachami nie spełniającymi wymogów określonych powyżej, w przypadku rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy dopuszcza się zachowanie i kontynuację istniejącej geometrii dachów.</p>
	4) ogrodzenia, kolorystyka elewacji:	<p>a) elewacje tynkowane w odcieniach jasnych pastelowych lub z zastosowaniem naturalnych materiałów wykończeniowych;</p> <p>b) ustala się ażurowe formy grodzień o powierzchni prześwitów min. 50% lub żywopłoty;</p> <p>c) maksymalna wysokość ogrodzeń 2,0m, w tym maksymalna wysokość pełnej podbudowy</p>

		<i>0,5m;</i>
	<i>5) wskaźnik intensywności zabudowy:</i>	<i>nie większy niż 1,5;</i>
	<i>6) powierzchnia biologicznie czynna:</i>	<i>nie mniej niż 50%.</i>

c) rubryka 4 tabeli otrzymuje brzmienie:

4.	Zasady ochrony środowiska:	<i>ze względów akustycznych tereny UT/ZP kwalifikuje się jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe.</i>
-----------	-----------------------------------	--

§ 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik nr 1 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
2. Niniejsza zmiana planu nie obejmuje rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 1 do Uchwały XVI/76/07 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 23 października 2007r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej KOWARY CENTRUM część C.

§ 3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Kowar.

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