

**WYCIĄG**  
**z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dotyczy działki 374/16 obręb 0001 Kowary**

dot. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Centrum - edycja 2020 r. przyjętym Uchwałą Nr XXXV/222/21 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 25 lutego 2021 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego dnia 17 marca 2021 r. poz. 1327 z Rozstrzygnięciem Nadzorczym Nr NK-N.4131.56.1.2021.JW1 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 20 kwietnia 2021 r. (Dz.U. z dnia 22 kwietnia 2021 r. poz. 2023).

**dz. nr 374/16 obr. 0001 – 2.MN**

**Tabela 4 – ustalenia dla terenów 1.MN do 8.MN:**

<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) przeznaczenie podstawowe: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</li> <li>b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej realizowanej jako budynki lub zespoły budynków mieszczących do 4 lokali mieszkalnych w budynku;</li> </ol> </li> <li>2) przeznaczenie uzupełniające: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) usługi, o których mowa w § 3 pkt 7 lit. e, f, h oraz i;</li> </ol> </li> <li>3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</li> </ol>
<b>2.</b>	<b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) typ zabudowy – wolnostojąca;</li> <li>2) wskaźnik intensywności zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) minimum - 0,05,</li> <li>b) maksimum: <ul style="list-style-type: none"> <li>- w granicach terenów 1.MN do 4.MN - 0,30,</li> <li>- w granicach terenu 5.MN – 0,75,</li> <li>- w granicach terenów 6.MN do 8.MN – 1,00;</li> </ul> </li> </ol> </li> <li>3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) w granicach terenów 1.MN do 4.MN - 0,25,</li> <li>b) w granicach terenu 5.MN – 0,30,</li> <li>c) w granicach terenów 6.MN do 8.MN – 0,35;</li> </ol> </li> <li>4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) w granicach terenów 1.MN do 4.MN – 50%,</li> <li>b) w granicach terenu 5.MN – 40%,</li> <li>c) w granicach terenów 6.MN do 8.MN – 30%;</li> </ol> </li> <li>5) maksymalna wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego: <ul style="list-style-type: none"> <li>- w granicach terenów 1.MN do 4.MN – 9,00m,</li> <li>- w granicach terenów 5.MN do 8.MN – 11,00m,</li> </ul> </li> <li>b) zabudowy towarzyszącej - maksimum 5,00m;</li> </ol> </li> <li>6) maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) w granicach terenów 1.MN do 4.MN – 20,00m,</li> <li>b) w granicach terenu 5.MN – 18,00m,</li> <li>c) w granicach terenów 6.MN do 8.MN – 30,00m;</li> </ol> </li> <li>7) geometria dachów – dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe o</li> </ol>

<p>kącie nachylenia połąci:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. w granicach terenów 1.MN do 5.MN - 40-50<sup>0</sup>,</li> <li>3. w granicach terenu 6.MN do 8.MN – 18-25<sup>0</sup> lub 45-50<sup>0</sup>;</li> <li>4. układ kalenic - równoległy lub prostopadły do linii zabudowy z tolerancją 10<sup>0</sup>;</li> </ol> <p>8) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) na terenach 1.MN i 2.MN - 6,00m,</li> <li>b) na terenie 3.MN - 4,70 – 6,00m,</li> <li>c) na terenie 4.MN - 6,00 – 9,20m,</li> <li>d) na terenie 5.MN - 2,80 – 14,50m,</li> <li>e) na terenach 6.MN do 8.MN – 4,00m;</li> </ol> <p>9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 700m<sup>2</sup>;</p> <p>10) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia: dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 7:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) w zabudowie istniejącej na rzecz zachowania i kontynuacji dachów o istniejącej geometrii,</li> <li>b) w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia kąta nachylenia połąci do min. 25<sup>0</sup> lub zastosowania dachów płaskich.</li> </ol>
---

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

## ROZDZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Centrum - edycja 2020 r.

2. Plan obejmuje następujące obszary:

- 1) obszar obejmujący działkę nr 263 obr. 0003, którego granicę określa rysunek nr 1 planu;
- 2) obszar obejmujący działki nr 312, 515 oraz części działki nr 296/5 obr. 0003, którego granicę określa rysunek nr 1 planu;
- 3) obszar obejmujący zespół działek nr 374/8 do 374/29 obr. 0003 oraz pas terenu w kierunku południowo – wschodnim biegnący wzdłuż drogi gminnej oznaczonej jako działka nr 168/3 obr. 0003 i dalej na wschód do drogi gminnej oznaczonej jako działka nr 422 obr. 0003, którego granicę określa rysunek nr 2 planu;
- 4) obszar położony w rejonie działek nr 527 i 519/5 obr. 0003, którego granicę określa rysunek nr 2 planu;
- 5) obszar obejmujący działkę nr 566 obr. 0001, którego granicę określa rysunek nr 3 planu;
- 6) obszar położony w rejonie działek nr 390/1 i 391/8 obr. 0001, którego granicę określa rysunek nr 4 planu;
- 7) obszar obejmujący działkę nr 413/2 obr. 0001, którego granicę określa rysunek nr 5 planu;
- 8) obszar położony przy ul. Jeleniogórskiej, po jej południowo – zachodniej stronie na wysokości nieruchomości 26b do 32, którego granicę określa rysunek nr 6 planu;
- 9) obszar obejmujący działki nr 211/1 do 211/7 obr. 0001, którego granicę określa rysunek nr 7 planu.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 do nr 7 stanowiące odpowiednio rysunki nr 1 do nr 7 planu sporządzone na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 8 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 9 - 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 8 i nr 9 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 zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych;
  - 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
  - 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 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 szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych i krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 3) uwarunkowania wymagające ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów innego niż określony w art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.).
3. W granicach obszaru objętego planem gmina nie wyznaczyła obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2020r. poz. 802 ze zm.).

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Centrum - edycja 2020 r.;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, funkcje określone w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, które winny stać się w ramach realizacji planu, dominującym, obligatoryjnym sposobem zagospodarowania terenu, zajmującym minimum 70% jego powierzchni. W ramach ustalonego przeznaczenia podstawowego terenu mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego, warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej lub ją wzbogacające w tym zabudowa towarzysząca, infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym i komunikacyjna oraz zieleń;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może zajmować do 30% powierzchni terenu i ma charakter opcjonalny, chyba że z przepisów szczegółowych niniejszej uchwały wynika inaczej;

- 5) **zabudowie towarzyszącej** – należy przez to rozumieć samodzielne budynki i wiaty mieszczące funkcje garażowe i gospodarcze, stacje transformatorowe oraz altany ogrodowe i obiekty małej architektury;
  - 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków i wiat, za wyjątkiem wykuszy, werand, balkonów, ganków i elementów odwodnienia o maksimum 2,00m, na maksimum 30% szerokości elewacji oraz schodów zewnętrznych i ramp bez ograniczeń;
  - 7) **terenach zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć, o ile z ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały nie wynika inaczej, funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
    - a) administracji publicznej,
    - b) bezpieczeństwa publicznego,
    - c) handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej nie przekraczającej 2000m<sup>2</sup>,
    - d) gastronomii,
    - e) hotelarstwa, turystyki i rekreacji,
    - f) ochrony zdrowia i opieki społecznej,
    - g) oświaty i nauki,
    - h) działalności biurowej i zarządzania,
    - i) ubezpieczeń i finansów,
    - j) poczty, telekomunikacji i usług kurierskich,
    - k) sportu,
    - l) rzemiosła;nie zaliczonej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 8) **terenach zabudowy mieszkalno – usługowej** – należy przez to rozumieć tereny, na których dopuszcza się jako równorzędne przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową jedno – i wielorodzinną oraz zabudowę usługową, o której mowa w pkt 7, a także zabudowę łączącą w/w funkcje w dowolnych proporcjach;
  - 9) **terenach zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć skwery i zieleńce, w obrębie których dopuszcza się lokalizację placów zabaw, urządzeń rekreacyjnych, obiektów małej architektury oraz toalet;
  - 10) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci głównych oraz kalenicy biegnącej w osi/osiach głównej bryły budynku;
  - 11) **dachu zasadniczym** – należy przez to rozumieć główne połączenie dachu, kształtujące podstawową bryłę budynku, bez tarasów, lukarn, wykuszy, werand, dominant architektonicznych i zadaszeń stref wejściowych;
  - 12) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie przekraczającym 15<sup>0</sup>,
  - 13) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków i wiat liczoną od najniższego poziomu terenu przy budynku do najwyższego położonego punktu dachu.
- § 4. 1. Następujące oznaczenia zawarte na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) przeznaczenie terenów – wyrażone numerami i symbolami literowymi;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną na mocy planu;
  - 5) granice obszarów objętych planem, które należy rozmieść jako tożsame z przyległymi do nich liniami rozgraniczającymi.
2. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunkach planu mają charakter informacyjny.

## ROZDZIAŁ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE:

- § 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykorzystaniem systemów proekologicznych, spełniających wymogi przepisów antysmogowych;

2) ustala się klasyfikację akustyczną terenów objętych planem zgodnie z tabelą 1:

Tabela 1:

symbol terenu	kategoria akustyczna terenu
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MU; U	tereny mieszkaniowo - usługowe
U, KPg	<ul style="list-style-type: none"> <li>• w przypadku realizacji usług z zakresu oświaty, nauki i opieki społecznej – tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;</li> <li>• w przypadku lokalizacji wyłącznie funkcji innych niż wymienione powyżej – teren nie podlega ochronie akustycznej</li> </ul>
pozostałe tereny	tereny nie podlegają ochronie akustycznej

- 3) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
- 4) uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie działki nie może naruszać standardów jakości środowiska ustalonych dla działek sąsiednich;
- 5) ustala się zasady ochrony krajobrazu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 i § 8.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz krajobrazu kulturowego:

- 1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi w § 8;
- 2) wymóg stosowania w wykończeniu elewacji stonowanej kolorystyki, z wykluczeniem barw podstawowych i odblaskowych, a także błyszczących faktur;
- 3) wymóg zachowania spójności kolorystycznej obiektów lokalizowanych w granicach działki budowlanej;
- 4) stosowanie pokryć dachów stromych dachówką, łupkiem naturalnym bądź syntetycznym albo blachą płaską „na rąbek” w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym lub grafitowym;
- 5) stosowanie w wykończeniu elewacji tynków, okładzin drewnianych w formie deskowań szczytów, kamiennych i ceramicznych podmurówek;
- 6) wprowadzania elementów charakterystycznych dla architektury regionalnej takich jak ganki, werandy, wykusze, opaski okienne, przy wykorzystaniu materiałów budowlanych i wykończeniowych w sposób charakterystyczny dla zabudowy historycznej regionu;
- 7) na obszarze objętym planem znajdują się budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków i nie wpisane do rejestru zabytków, których wykaz zawiera poniższa tabela 2:

Tabela 2:

Lp.	budynek	położenie
1.	budynek mieszkalny	ul. Jeleniogórska 26
2.	budynek mieszkalny	ul. Jeleniogórska 28
3.	budynek mieszkalno - gospodarczy	ul. Jeleniogórska 30a

- 8) na obszarze objętym planem znajdują się budynki ujęte w rejestrze zabytków, których wykaz zawiera poniższa tabela 3:

Tabela 3:

Lp.	budynek	położenie	nr rejestru data wpisu
1.	budynek mieszkalny	ul. Jeleniogórska 30	A/5592/1219/J z dn. 25.07.1995
2.	budynek mieszkalny	ul. Jeleniogórska 32	1184/J z dn. 28.12.1994

9) obiekty, o których mowa w pkt 7 obejmuje się ochroną na mocy planu i ustala:

- a) wymóg zachowania bryły budynków, w tym formy dachów,
- b) stosowanie pokryć dachów dachówką łupkiem naturalnym bądź syntetycznym w kolorach naturalnych, nawiązujących do historycznie stosowanych materiałów z dopuszczeniem blachy płaskiej „na rąbek” w kolorze czarnym lub grafitowym,
- c) wymóg zachowania rysunku elewacji – gzymsów, ryzalitów, opasek okiennych,
- d) zakaz docieplania zewnętrznego budynków mogącego wpłynąć na ich detal architektoniczny,
- e) wymóg zachowania bądź przywrócenia historycznej kompozycji elewacji, w tym rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych,
- f) wymóg zachowania wykuszy, werand, balkonów w formie ukształtowanej historycznie,
- g) zakaz umieszczania na elewacjach usytuowanych od strony ciągów komunikacyjnych klimatyzatorów, anten oraz instalacji technicznych dekomponujących układ elewacji;

10) w odniesieniu do budynków objętych ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków, których wykaz zawiera tabela 3, oraz ich otoczenia obowiązują wymogi określone w przepisach odrębnych oraz:

- a) wymóg stosowanie pokryć dachów dachówką łupkiem naturalnym bądź syntetycznym w kolorach naturalnych, nawiązujących do historycznie stosowanych materiałów,
- b) wymogi zawarte w pkt 9 lit. a, c-g;

11) 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.

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

- 1) za obszary przestrzeni publicznych uznaje się tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami 1.KD/Z; 1.KD/L; 2.KD/L; 1.KD/D; 2.KD/D oraz 3.ZP;
- 2) w granicach terenów, o których mowa w pkt 1 wprowadza się następujące ustalenia:
  - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych,
  - b) dopuszcza się urządzenia techniczne oraz zieleń rozmieszczone w sposób uwzględniający wymagania techniczne dróg oraz potrzeby bezpieczeństwa ruchu.

**§ 9.** Ustala się następujące wymagania w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów i wynikające z nich szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) obszary objęte planem leżą w granicach zabytkowego układu urbanistycznego miasta Kowary wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/1808/365 z dnia 25.11.1956 r.;
- 2) na obszarze objętym planem znajdują się budynki ujęte w rejestrze zabytków, których wykaz zawiera tabela 3;
- 3) w związku z uwarunkowaniami, o których mowa w pkt 1 i 2, na obszarach planu obowiązują wymagania ustalone w § 6 oraz przepisach odrębnych;
- 4) obszary objęte planem leżą w granicach otuliny Rudawskiego Parku Krajobrazowego;
- 5) w związku z uwarunkowaniem, o którym mowa w pkt 4 plan nie wprowadza dodatkowych wymagań poza wynikającymi z Uchwały nr XVI/329/11 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 27 października 2011r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Rudawskiego Parku Krajobrazowego.

**§ 10.** 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 – 500 m<sup>2</sup>;

- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 10,00 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w zakresie 60<sup>0</sup>–120<sup>0</sup>;
- 4) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogową, dla których ustala się odpowiednio minimalną powierzchnię 5m<sup>2</sup> oraz minimalną szerokość frontu – 2,00 m;
- 5) ustalenia pkt 1-4 nie dotyczą działek przeznaczonych na cele rolne.

**§ 11.** Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wprowadza się zakaz zabudowy w granicach terenów oznaczonych symbolami 1.ZP do 4.ZP, 1.R oraz 1.WS;
- 2) zakaz ten obowiązuje w zakresie opisanym w § 8, tabelach 9 do 11, rubrykach 2.

**§ 12.** 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w sposób zapewniający:

- 1) zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarkę ściekową opartą na gminnej sieci kanalizacyjnej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wyposażenie obszaru w pozostałe media infrastruktury technicznej w oparciu o warunki określone w przepisach odrębnych.

2. Istniejące obiekty infrastruktury technicznej mogą podlegać rozbudowie i przebudowie, w tym zmianie przebiegu w zakresie nie powodującym konfliktów z projektowanym zagospodarowaniem terenów.

3. Przez obszar oznaczony na rysunku nr 2 planu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV, którą wskazuje się do zachowania, z prawem podejmowania działań, o których mowa w ust. 2, jednak pod warunkiem nie zwiększania strefy technologicznej związanej z w/w linią i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu określonych w przepisach odrębnych.

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

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

6. W obszarze objętym planem nie występują i nie dopuszcza się lokalizacji sieci przesyłowych infrastruktury technicznej.

7. Nowoprojektowane sieci infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym należy prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działek, o ile z warunków technicznych bądź lokalizacyjnych nie wynikają inne wymagania.

**§ 13.** 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8, tabelach 12 - 16.

2. Ustala się następujące wymagania w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji:

- 1) minimalna liczba miejsc do parkowania:
  - a) 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 2) sposób realizacji miejsc do parkowania - na wyznaczonych miejscach postojowych, lub w garażach, przy uwzględnieniu ograniczeń zawartych w § 8;
- 3) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową:
  - a) na terenach, na których wymogi w tym zakresie ustalają przepisy odrębne – zgodnie z tymi przepisami;

b) na pozostałych terenach – nie wymaga się wyznaczania miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

3. Ustala się warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym – zgodnie ze stanem istniejącym.

**§ 14.** 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 III PRZEPISY KOŃCOWE:**

**§ 15.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kowary.

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

### **ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE NR NK-N.4131.56.1.2021.JW1 WOJEWODY DOLNOŚLĄSKIEGO**

z dnia 20 kwietnia 2021 r.

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.),

**stwierdzam nieważność**

**§ 8 w tabeli 5 ust. 2 pkt 10 lit. d tiret drugie uchwały nr XXXV/222/21 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Centrum - edycja 2020 r.**

#### **Uzasadnienie**

Rada Miejska w Kowarach, powołując się na art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) – dalej jako: ustawa, oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym, podjęła na sesji w dniu 25 lutego 2021 r. uchwałę nr XXXV/222/21 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Centrum - edycja 2020 r. – dalej jako: uchwała.

Uchwała, wraz z dokumentacją prac planistycznych, wpłynęła do Organu Nadzoru w dniu 22 marca 2021 r.

**W toku badania legalności uchwały Organ Nadzoru stwierdził, że jej § 8 w tabeli 5 ust. 2 pkt 10 lit. d tiret drugie został podjęty z istotnym naruszeniem art. 83a ust. 1 i art. 83c ust. 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55 ze zm.), polegającym na ustanowieniu w akcie prawa miejscowego norm wkraczających w materię ustawową.**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy, rada gminy posiada uprawnienie do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Treść podjętej uchwały determinuje art. 15 ust. 2-4 ustawy, w którym wskazany został zakres przedmiotowy planu miejscowego. Unormowanie to stanowi również podstawę – dokonywanej zgodnie z art. 28 ustawy – weryfikacji zgodności uchwały z prawem. Jeżeli bowiem plan miejscowy został sporządzony z istotnym naruszeniem zasad jego sporządzania, to uchwała organu stanowiącego gminy jest nieważna w całości lub części. Plan miejscowy podjęty uchwałą Rady Miejskiej w Kowarach narusza zasady sporządzania takiego aktu prawa miejscowego, co powodowało konieczność stwierdzenia jego nieważności w części opisanej na wstępie.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, w planie miejscowym określa się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. W § 8, w tabeli 5, ust. 2 pkt 10 lit. d tiret drugie uchwały ustalono, że w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w granicach terenu 5.MU, ustala się wymóg zachowania cennych drzew porastających skarpy wzdłuż południowo-



wschodniej i południowo-zachodniej granicy terenu; w przypadku konieczności dokonania wycinki ze względów sanitarnych lub bezpieczeństwa ubytki zieleni należy zrekompensować nowymi nasadzeniami.

Nie ulega wątpliwości, że w zakresie kompetencji planistycznych organu stanowiącego gminy jest określenie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, niemniej jednak ustalenia zawarte w § 8, w tabeli 5, ust. 2 pkt 10 lit. d tiret drugie uchwały nie stanowią takich zasad. Co najwyżej można je oceniać w kontekście ustalania zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, o których mowa art. 15 ust. 2 pkt 3 ustawy. Niemniej jednak, co jest kluczowe dla wydanie niniejszego aktu nadzoru, kwestionowana regulacja ingeruje w normy ustalone na poziomie ustawowym. Przepis ten – po pierwsze – określa zakaz usuwania „cennych drzew”, po drugie zaś wskazuje na obowiązek kompensacji przyrodniczej w przypadku ich usunięcia ze względów sanitarnych lub bezpieczeństwa. Tym samym Rada Miejska w Kowarach wkroczyła w materię ustawową. Zasady i tryb ustalenia możliwości usunięcia drzewa określają bowiem art. 83-90 ustawy o ochronie przyrody. Tylko w oparciu o regulacje ustawowe i w ustawowym trybie możliwe jest zatem ustalenie, czy drzewo może zostać usunięte.

Organ stanowiący gminy nie może w planie miejscowym ograniczać zastosowania przepisów ustawowych. Kwestionowana regulacja ingeruje zaś zarówno w ustawowe prawo do usunięcia drzew (wtedy, gdy usunięcie to możliwe jest bez uzyskania zezwolenia – art. 83f ust. 1 ustawy o ochronie przyrody), jak i w kompetencje organów upoważnionych do decydowania o możliwości usunięcia drzewa lub krzewu (gdy takie usunięcie wymaga zezwolenia – art. 83 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody). Niedopuszczalne jest też ingerowanie przez prawodawcę miejscowego w zasady kompensacji związane z usuwaniem drzew. Kwestie te również reguluje ustawa o ochronie przyrody, kształtując zasady nakładania opłaty za usunięcie drzew i krzewów (kompensacja finansowa) oraz zasady dokonywania nasadzeń zastępczych (kompensacja przyrodnicza). Nie ulega wątpliwości, że tylko w sytuacjach określonych ustawowo możliwe jest nakładanie obowiązku kompensacyjnego (nie będą nim objęte te usunięcia drzew, na które nie trzeba uzyskiwać zezwolenia), zaś o tym, czy obowiązek kompensacji zostanie w konkretnej sprawie nałożony, a jeśli tak, to w jakiej formie, decydować będzie organ wydający zezwolenie na usunięcie.

Mając na względzie powyższe, stwierdzić należy, że Rada Miejska w Kowarach, ustanawiając normy wynikające z § 8 w tabeli 5 ust. 2 pkt 10 lit. d tiret drugie uchwały, przekroczyła zakres delegacji ustawowej, a zatem przepis ten narusza prawo.

Organ stanowiący gminy nie ma kompetencji, aby w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego kreować samodzielną normę prawną ograniczającą zastosowanie przepisów ustawowych określających tryb i zasady weryfikacji zasadności usuwania drzew. W związku z tym, stwierdzić należy, że § 8 w tabeli 5 ust. 2 pkt 10 lit. d tiret drugie uchwały podjęto z istotnym naruszeniem prawa, co skutkować musi stwierdzeniem nieważności tego przepisu.

Mając powyższe na uwadze, stwierdzam jak na wstępie.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, którą należy wnieść za pośrednictwem organu nadzoru – Wojewody Dolnośląskiego.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.