

WYCIĄG
Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dotyczy działki 450 i 451 obręb 0003 Kowary

dot. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego miasta Kowary, jednostka urbanistyczna Kowary Centrum B przyjęty Uchwałą NR XXXIII/163/08 Rady Miejskiej w Kowarach w dniu 12 listopada 2008r., opublikowaną w DZ .U. Województwa Dolnośląskiego nr 4, z dnia 12 stycznia 2009r., poz. 93 ze zmianą przyjętą Uchwałą NR LXII/278/13 Rady Miejskiej w Kowarach w dniu 5 grudnia 2013r., opublikowaną w DZ.U. Województwa Dolnośląskiego poz 6590 z dnia 24 grudnia 2013 r.

Działka numer 450 obr. 0003 Kowary

UT/ZP1 – tereny usług turystyki z zielenią urządzoną;
 KDD11 – tereny ulic dojazdowych;

§ 1 Tereny oznaczone symbolami UT/ZP1 i UT/ZP2.

1.	Przeznaczenie terenu:	
	1) podstawowe:	tereny usług turystyki z zielenią urządzoną;
	2) uzupełniające:	a) nieuciążliwe usługi publiczne, b) nieuciążliwe usługi handlu i gastronomii, c) terenowe obiekty sportowe i rekreacyjne, d) lokale mieszkalne dla właścicieli, e) tymczasowe obiekty kubaturowe o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu, f) ciek i zbiorniki wodne, g) plenerowe obiekty handlowe i gastronomiczne na potrzeby imprez masowych, h) obiekty małej architektury, i) place zabaw dla dzieci, j) ogrodzenia, k) urządzenia towarzyszące: ulice wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe, urządzenia infrastruktury technicznej, zabudowa gospodarcza i garażowa, utwardzone ścieżki piesze i rowerowe.
2.	Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	1) warunki zagospodarowania terenu:	a) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej w formie zabudowy zwartej, b) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego plenerowego obiektu handlowego lub gastronomicznego: 100m ² , c) dla plenerowych obiektów handlowych i gastronomicznych ustala się ich realizację w formie architektury ogrodowej (altany, pawilony ogrodowe), d) w przypadku przebudowy w zabudowie istniejącej dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego usytuowania i funkcji
		e) dopuszcza się lokalizację wolnostojących nośników reklamowych w ilości 1 obiekt na każdym z terenów UT/ZP.

	2) wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:	a) maksymalna wysokość nowej zabudowy usługowej i pensjonatowej, liczona od poziomu terenu do kalenicy głównej, a w przypadku dachu płaskiego (tj. o nachyleniu połaci nie przekraczającym 15 ⁰) do górnej krawędzi dachu: 15m, b) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – nie większa niż 5,0m,
	3) kształt i pokrycie dachu:	Ustala się dachy wielospadowe, o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30 ⁰ -60 ⁰ pokryte: dachówką ceramiczną. Łupkiem lub materiałem zbliżonym do dachówki albo łupka; albo dachy płaskie – tj. o nachyleniu połaci nie przekraczającym 15 ⁰ ;
	4) ogrodzenia, kolorystyka elewacji:	a) ustala się ażurowe formy ogrodzeń o powierzchni prześwitów min. 50% lub żywopłoty, b) maksymalna wysokość ogrodzeń 2,0m w tym pełnej podbudowy 0,5m, c) elewacje tynkowane w odcieniach jasnych, pastelowych, z zastosowaniem naturalnych materiałów wykończeniowych;
	5) wskaźnik intensywności zabudowy:	a) dla terenu UT/ZP1 nie większy niż 1,0; b) dla terenu UT/ZP2 nie większy niż 0,3;
	6) powierzchnia biologicznie czynna:	a) dla terenu UT/ZP1 nie większy niż 25%; b) dla terenu UT/ZP2 nie większy niż 40%;
3.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	1) ze względów akustycznych tereny UT/ZP kwalifikuje się jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe; 2) uzupełniające nasadzenia zieleni w granicach terenu należy wprowadzać w sposób nie naruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego.
4.	Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:	Tereny UT/ZP nie stanowią przestrzeni publicznej w myśl ustaleń zawartych w par. 23 ust. 1
5.	Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych:	dla otuliny Rudawskiego Parku Krajobrazowego obowiązują ustalenia zawarte w §20.
6.	Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	dla terenu UT/ZP2 ustala się powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 5000m ² .
7.	Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	nie ustala się.
8.	Obsługa komunikacyjna:	1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) ustala się obowiązek wyznaczenia miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, na której inwestycja jest realizowana; 3) ustala się ilość miejsc parkingowych dla użytkowników stałych i przebywających okresowo zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16.
9.	Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:	zgodnie z zasadami określonymi przez zarządców sieci.
10.	Stawka procentowa:	30%.

§ 2 Tereny oznaczone symbolami kolejno od KDD1 do KDD12.

1.	Przeznaczenie terenu:	
	1) podstawowe:	tereny ulic dojazdowych;
	2) uzupełniające:	a) obiekty małej architektury, b) zieleń urządzona, c) urządzenia towarzyszące: urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca parkingowe, ścieżki piesze i rowerowe.
2.	Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	1) warunki zagospodarowania terenu:	a) zabrania się lokalizacji budowli i obiektów budowlanych za wyjątkiem wymienionych w ust. 1. i 2., b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (minimum 10m z możliwością zwężenia do 8m), c) dopuszcza się poszerzenie w liniach rozgraniczających uzasadnione projektem przebudowy drogi, za zgodą właścicieli terenów przyległych i z zachowaniem szerokości określonych w lit. b), d) ustala się minimalną szerokość jezdni – 4,0m, e) ustala się lokalizację jednostronnych chodników o minimalnej szerokości 1,5m, f) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej może nastąpić wyłącznie za zezwoleniem właściwego zarządcy drogi, g) do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia do docelowych parametrów ulic istniejących dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu;
	2) wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:	nie dotyczy;
	3) kształt i pokrycie dachu:	nie dotyczy;
	4) ogrodzenia, kolorystyka elewacji:	nie dopuszcza się grodzienia terenów;
	5) wskaźnik intensywności zabudowy:	nie dotyczy;
	6) powierzchnia biologicznie czynna:	nie ustala się;
3.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	ustala się dopuszczalne wartości progowe poziomu hałasu w środowisku, wyrażone równoważnym poziomem dźwięku: 67dB w dzień i 57dB w nocy.
4.	Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:	dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą ulicy.
5.	Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych:	1) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązują strefy ograniczonego użytkowania, o których mowa w § 13, 2) dla strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 1; 3) dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 2; 4) dla strefy „OW” wokół stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia zawarte w §

		17 ust. 4; 5) dla Rudawskiego Parku Krajobrazowego obowiązują ustalenia zawarte w §19; 6) dla otuliny Rudawskiego Parku Krajobrazowego obowiązują ustalenia zawarte w §20.
6.	Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	ustala się zakaz podziałów za wyjątkiem podziałów porządkujących stan własności zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenu.
7.	Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	nie ustala się.
8.	Obsługa komunikacyjna:	nie ustala się.
9.	Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:	zgodnie z zasadami określonymi przez zarządców sieci.
10.	Stawka procentowa:	30%.

Działka numer 451 obr. 0003

UT/ZP1 – tereny usług turystyki z zielenią urządzoną;
KD(G)1 – teren drogi głównej

dot. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego miasta Kowary, jednostka urbanistyczna Kowary Centrum B przyjęty Uchwałą NR XXXIII/163/08 Rady Miejskiej w Kowarach w dniu 12 listopada 2008r., opublikowaną w DZ .U. Województwa Dolnośląskiego nr 4, z dnia 12 stycznia 2009r., poz. 93 ze zmianą przyjętą Uchwałą NR LXII/278/13 Rady Miejskiej w Kowarach w dniu 5 grudnia 2013r., opublikowaną w DZ.U. Województwa Dolnośląskiego poz 6590 z dnia 24 grudnia 2013 r.

§ 3 Tereny oznaczone symbolami UT/ZP1 i UT/ZP2.

1.	Przeznaczenie terenu:	
	1) podstawowe:	tereny usług turystyki z zielenią urządzoną;
	2) uzupełniające:	a) nieuciążliwe usługi publiczne, b) nieuciążliwe usługi handlu i gastronomii, c) terenowe obiekty sportowe i rekreacyjne, d) lokale mieszkalne dla właścicieli, e) tymczasowe obiekty kubaturowe o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu, f) cieki i zbiorniki wodne, g) plenerowe obiekty handlowe i gastronomiczne na potrzeby imprez masowych, h) obiekty małej architektury, i) place zabaw dla dzieci, j) ogrodzenia, k) urządzenia towarzyszące: ulice wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe, urządzenia infrastruktury technicznej, zabudowa gospodarcza i garażowa, utwardzone ścieżki piesze i rowerowe.
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	1) warunki zagospodarowania terenu:	a) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej w formie zabudowy zwartej, b) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego plenerowego obiektu handlowego lub gastronomicznego:

		100m ² , c) dla plenerowych obiektów handlowych i gastronomicznych ustala się ich realizację w formie architektury ogrodowej (altany, pawilony ogrodowe), d) w przypadku przebudowy w zabudowie istniejącej dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego usytuowania i funkcji
		e) dopuszcza się lokalizację wolnostojących nośników reklamowych w ilości 1 obiekt na każdym z terenów UT/ZP.
	2) wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:	a) maksymalna wysokość nowej zabudowy usługowej i pensjonatowej, liczona od poziomu terenu do kalenicy głównej, a w przypadku dachu płaskiego (tj. o nachyleniu połaci nie przekraczającym 15 ⁰) do górnej krawędzi dachu: 15m, b) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – nie większa niż 5,0m,
	3) kształt i pokrycie dachu:	Ustala się dachy wielospadowe, o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30 ⁰ -60 ⁰ pokryte: dachówką ceramiczną. Łupkiem lub materiałem zbliżonym do dachówki albo łupka; albo dachy płaskie – tj. o nachyleniu połaci nie przekraczającym 15 ⁰ ;
	4) ogrodzenia, kolorystyka elewacji:	a) ustala się ażurowe formy ogrodzeń o powierzchni prześwitów min. 50% lub żywopłoty, b) maksymalna wysokość ogrodzeń 2,0m w tym pełnej podbudowy 0,5m, c) elewacje tynkowane w odcieniach jasnych, pastelowych, z zastosowaniem naturalnych materiałów wykończeniowych;
	5) wskaźnik intensywności zabudowy:	a) dla terenu UT/ZP1 nie większy niż 1,0; b) dla terenu UT/ZP2 nie większy niż 0,3;
	6) powierzchnia biologicznie czynna:	a) dla terenu UT/ZP1 nie większy niż 25%; b) dla terenu UT/ZP2 nie większy niż 40%;
3.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	1) ze względów akustycznych tereny UT/ZP kwalifikuje się jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe; 2) uzupełniające nasadzenia zieleni w granicach terenu należy wprowadzać w sposób nie naruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego.
4.	Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:	Tereny UT/ZP nie stanowią przestrzeni publicznej w myśl ustaleń zawartych w par. 23 ust. 1
5.	Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych:	dla otuliny Rudawskiego Parku Krajobrazowego obowiązują ustalenia zawarte w §20.
6.	Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	dla terenu UT/ZP2 ustala się powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 5000m ² .
7.	Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	nie ustala się.
8.	Obsługa komunikacyjna:	1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) ustala się obowiązek wyznaczenia miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, na której inwestycja jest realizowana; 3) ustala się ilość miejsc parkingowych dla użytkowników stałych i przebywających okresowo zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16.
9.	Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:	zgodnie z zasadami określonymi przez zarządców sieci.

10.	Stawka procentowa:	30%.
-----	---------------------------	------

dot. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Wojków w Kowarach przyjęty Uchwałą NR XXXI/162/05 Rady Miejskiej w Kowarach w dniu 14 marca 2005r., opublikowaną w DZ .U. Województwa Dolnośląskiego z dnia 3 czerwca 2005 r nr 99 poz. 2144.

§ 1.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD(G)1** ustala się przeznaczenie podstawowe – **teren drogi głównej** - droga wojewódzka nr 367, relacji Jelenia Góra – Kowary – Kamienna Góra.
2. Dla terenu KD(G)1 dopuszcza się:
 - 1) urządzenia towarzyszące, służące wyłącznie uzbrojeniu technicznemu terenu,
 - 2) elementy ochrony przed szkodliwym wpływem ruchu na terenach zabudowanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - 3) obiekty małej architektury.
3. Zabrania się:
 - 1) wprowadzanie wjazdów z dróg nie ujętych w planie oraz z posesji,
 - 2) lokalizacji miejsc postojowych,
 - 3) lokalizacji ścieżek rowerowych.
4. Zasady oraz standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających - 25 m,
 - 2) ustala się minimalną szerokość jezdni - 7,0 m,
 - 3) przy terenach zabudowanych ustala się lokalizację obustronnych chodników o minimalnej szerokości 1,5 m,
 - 4) poza terenem zabudowanym ustala się lokalizację obustronnych szpalerów zieleni wysokiej,
 - 5) ustala się lokalizację elementów ochrony przed hałasem, w formie ekranów akustycznych, zgodnie z rysunkiem planu.