

WYCIĄG
z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dotyczy działki numer 477/3 obręb 0003

dotyczy: Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Kowary dla obszaru położonego w jednostce urbanistycznej Kowary Podgórze Wschodnie 1, przyjętego Uchwałą Nr LXXIV/448/23 Rady Miejskiej w Kowarach w dniu 28 września 2023r., opublikowaną w DZ. U. Województwa Dolnośląskiego poz 5552 z dnia 10 października 2023r.

Działka numer **477/3 obr. 0003 Kowary** została oznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem **2MNW-U**

i objęta jest następującymi ustaleniami prawa miejscowego:

§ 24.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
 - b) usługi nieuciążliwe;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
- 1) infrastruktury technicznej;
 - 2) dojazdów, dojeżdź, ciągów pieszych i rowerowych;
 - 3) miejsc postojowych;
 - 4) budynków gospodarczych, garaży;
 - 5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.
3. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. b, obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp. w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) typ zabudowy – wolnostojąca;
 - 3) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży, o łącznej powierzchni zabudowy do 40 m², jako towarzyszących zabudowie przeznaczenia podstawowego;
 - 4) układ kalenicy - zgodnie ze schematycznym układem kalenicy budynków wskazanym na rysunku planu; w przypadku niewyznaczenia układu kalenicy na rysunku planu, kalenica budynku w układzie równoległym do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna budynku;
 - 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,07,
 - b) maksymalna – 0,2;
 - 5) minimalna powierzchnia zabudowy budynku przeznaczenia podstawowego – 70 m²;
 - 6) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki;
 - 7) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – 10 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 6 m;
 - 9) geometria dachów:

- 1) dachy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°;
 - 2) dachy pozostałych obiektów budowlanych – symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° lub dachy płaskie,
 - 3) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów;
 - 4) pokrycie dachów dwuspadowych lub wielospadowych: dachówka ceramiczna, cementowa, lub materiał dachówkopodobny, łupek dachowy, blacha płaska „na rąbek”, w kolorze czerwonym lub szarym;
2. elewacje budynków w odcieniach pastelowych, jasnych, dopuszczalne elewacje z cegły ceramicznej.

5. Część terenów oznaczonych symbolem 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, znajduje się w obrębie strefy „W” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Wszelkie prace ziemne prowadzone w obrębie w/w stref, dla inwestycji związanej z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż – 1000 m²;
- 2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o parametrach ustalonych w pkt 1, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1-2, nie obowiązują przy wydzieleniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

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

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w jednostce urbanistycznej Kowary Podgórze Wschodnie 1, dla 2 obszarów, o sumarycznej powierzchni 77,92 ha, zwany dalej planem, którego granice określono na załączniku graficznym.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załączniki nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 4, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale oraz na rysunku planu jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie przekraczającym 12°;
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia oraz równej długości głównych połaci dachowych;
- 3) **dominancie i akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć rozwiązanie architektoniczne polegające na zaakcentowaniu fragmentu bryły budynku przy zastosowaniu artystycznych środków wyrazu takich jak wysokość, kształt, detal architektoniczny, kolor itp. mające na celu wzbogacenie wrażeń estetycznych oraz zindywidualizowanie przestrzeni zurbanizowanej;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków i wiat, za wyjątkiem:
 - a) wykuszy, werand, balkonów, ganków i elementów odwodnienia o maksimum 2,00m, na maksimum 30% szerokości elewacji,
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dociepleń, wykraczających do 0,5 m poza zewnętrzną powierzchnię ściany budynku,
 - d) schodów zewnętrznych, ramp, wiatrołapów i podjazdów dla niepełnosprawnych;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się usytuowania budynku przeznaczenia podstawowego. O ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej przekroczenie obowiązującej linii zabudowy elementami wystroju elewacji jest dopuszczalne w zakresie maksimum 1,5m i na długości maksimum 25% ściany sytuowanej wzdłuż obowiązującej linii zabudowy. W przypadku linii zabudowy prowadzonej po łuku – wymaga się usytuowania na niej skrajnych naroży budynku. Obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą obiektów gospodarczych i garaży. Jeżeli ustalenia szczegółowe i indywidualne dopuszczają lokalizację tego typu zabudowy i nie określają dodatkowych wymagań to oznacza, że obiekty te należy sytuować w głębi działek;
- 6) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte planem;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – 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;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie lub wzbogacenie funkcji podstawowej, na terenach oraz na warunkach określonych w przepisach szczegółowych;
- 9) **schematycznym układzie kalenic budynków** – należy przez to rozumieć określony na rysunku planu kierunek przebiegu najdłuższego i zarazem najwyższego ciągłego odcinka kalenicy dachu;
- 10) **terenie** – należy przez to rozumieć teren, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, dla którego sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;
- 11) **terenach usług sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć tereny pod kubaturowe obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, przez które należy rozumieć budynki służące działalności sportowo-rekreacyjnej, takiej jak: hale sportowe, sale gimnastyczne, siłownie, kręgielnie, baseny, a także budowle i terenowe urządzenia sportowe jak: stadiony, boiska, kąpieliska, korty, bieżnie, trybuny i inne służące do wykonywania podobnych do wymienionych funkcji, wraz z funkcjami uzupełniającymi pozwalającymi na prawidłową organizację działalności podstawowej i obsługę użytkowników, takie jak szatnie i sanitariaty, a także drobne usługi handlu i gastronomii o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni użytkowej budynku o przeznaczeniu sportowo-rekreacyjnym; na terenach usług sportu i rekreacji wyklucza się lokalizację obiektów bazy noclegowej;

- 12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi z wyłączeniem:
- a) usług, które należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) usług, które należą do przedsięwzięć z grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko, w trakcie której sporządzono raport o oddziaływaniu na środowisko, wykazała ryzyko niekorzystnego wpływu na środowisko,
 - c) usług handlu hurtowego, usług produkcyjnych, warsztatów (w tym samochodowych, blacharskich i lakierniczych), usług obsługi pojazdów, w tym stacji paliw, baz transportowych, baz sprzętu budowlanego oraz usług wymagających otwartego składowania materiałów;
- 13) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość:
- a) budynków, mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - b) obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a), mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

2. Pojęcia nie wymienione w ust. 1 i użyte w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną;
- 6) granica strefy „W” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 7) granice terenów zamkniętych obszarów kolejowych;
- 8) schematyczny układ kalenic budynków;
- 9) przeznaczenia terenów.

2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, w granicach obszaru planu mają charakter informacyjny.

3. Oznaczenia graficzne znajdujące się poza granicami obszaru planu, mają charakter informacyjny i pomocniczy.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – **MNW-U**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej – **MNW-ML**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług – **MN-MW-U**;
- 4) tereny usług – **U**;
- 5) teren usług lub obsługi komunikacji – **U-KO**;
- 6) tereny usług lub zieleni urządzonej – **U-ZP**;
- 7) tereny usług sportu i rekreacji lub łąk i pastwisk lub zieleni naturalnej – **US-RNL-ZN**;
- 8) tereny zieleni naturalnej – **ZN**;
- 9) tereny lasu – **L**;
- 10) teren komunikacji kolejowej – **KK**;
- 11) teren drogi zbiorczej – **KDZ**;
- 12) tereny drogi lokalnej – **KDL**;
- 13) tereny drogi dojazdowej – **KDD**;
- 14) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – **KR**;
- 15) tereny komunikacji pieszo-rowerowej – **KP**.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6.1. Zabudowę należy lokalizować przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu. W przypadku nie wyznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, obowiązują przepisy odrębne.

2. Dopuszcza się sytuowanie budynków lub ich rozbudowywanych części w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

3. Dopuszcza się przekroczenie ustalonej wysokości zabudowy dominantami lub akcentami architektonicznymi o maksimum 2,00 m.

4. Na obszarze planu w ramach ochrony i kształtowania ład przestrzennego, przy zachowaniu wytycznych ochrony konserwatorskiej określonych w §8, ustala się:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji o niskich stopniach nasycenia, nie kontrastującej z otaczającą zabudową; dla małych powierzchni elewacji dopuszcza się stosowanie barw o innych stopniach nasycenia;
- 2) nakaz stosowania na elewacjach okładzin i wykończeń takich jak: tynki, drewno, cegła, ceramiczne i kamienne materiały licowe, okładziny metalowe i szkło;
- 3) wprowadzanie 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;
- 4) zakaz stosowania kolorów jaskrawych, odblaskowych, a także błyszczących faktur;
- 5) wymóg zachowania spójności kolorystycznej obiektów lokalizowanych w granicach działki budowlanej;
- 6) zakaz stosowania listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding” oraz blachy trapezowej lub falistej, jako podstawowych materiałów elewacyjnych;
- 7) zakaz stosowania jako pokrycia dachów: blachy trapezowej i blachy falistej;
- 8) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczych i blaszanych garaży.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania krajobrazu

§ 7.1. Obszary objęte planem znajdują się w całości w granicach otuliny Rudawskiego Parku Krajobrazowego, w których obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów, zawartych w przepisach odrębnych, w szczególności zasady ochrony środowiska przyrodniczego, wynikające z Rozporządzenia Nr 17 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 7 listopada 2007 r. w sprawie Rudawskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 277 poz. 3386).

2. W obszarze planu w celu spełnienia wymagań ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) ewentualna uciążliwość, wynikająca z charakteru prowadzonej działalności, nie może przekraczać wartości dopuszczalnych określonych w przepisach odrębnych, na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) lokalizowanie powierzchni biologicznie czynnych w obrębie działek budowlanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi Rozdziału 12.

3. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, dla terenów oznaczonych symbolami MNW-U, MNW-ML, MN-MW-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

4. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie;
- 2) zakaz prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami i przetwarzaniem odpadów, zgodnie z definicjami zawartymi w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach.

5. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się:
- 1) zakaz prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych;
 - 2) ochronę wód przed skażeniami i zanieczyszczeniami, poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodnej i ściekowej, określonymi w §15 - §17.
6. Dla ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się zakaz stosowania źródeł ciepła nie spełniających warunków określonych w §20.
7. Określa się zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE):
- 1) wprowadza się zakaz lokalizacji biogazowni, w tym instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego, niezależnie od ich mocy;
 - 2) lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), innych jak wymienione w pkt 1, dopuszczona jest jako infrastruktura techniczna służąca do obsługi zabudowy i zagospodarowania terenów o funkcji ustalonej w planie, pod warunkiem:
 - a) wykorzystania wyłącznie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), obejmujących: energię promieniowania słonecznego, energię aerothermalną oraz energię geothermalną,
 - b) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), nie powodujących konieczności wyznaczenia stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu nieruchomości sąsiednich oraz nie powodujących przekroczenia standardów emisyjnych lub standardów jakości środowiska na nieruchomościach sąsiednich,
 - c) zastosowania na urządzeniach barw neutralnych (poprzez stosowanie odcieni szarości lub odcieni kolorów jak inne obiekty w granicach działki budowlanej) a w przypadku lokalizacji paneli szklanych stosowanie wyłącznie paneli o powierzchni antyrefleksyjnej.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

- § 8.** 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. Dla obszaru wpisanego do Rejestru Zabytków, obowiązują przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
2. Ustala się ochronę obiektu zabytkowego, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu - Zajazd „Baude zur Victoriahöhe”, ob. Zajazd "Victoria" - budynek użyteczności publicznej, ul. Tadeusza Rejtana 10, murowany, druga połowa XIX wieku.
3. Dla obiektu, o którym mowa w ust. 2, ustala się:
- 1) ochronę charakterystycznych elementów architektonicznego ukształtowania istniejącego budynku, w tym ukształtowanie bryły budynku, formy dachu, ukształtowanie elewacji i jej rozwiązań materiałowych oraz innych elementów budynku, w tym detalu architektonicznego;
 - 2) przywrócenie utraconych lub zdegradowanych elementów budynku;
 - 3) utrzymanie, a w zniszczonych fragmentach odtworzenie, historycznego detalu architektonicznego;
 - 4) zakaz zbijania i zasłaniania materiałami ocieplającymi historycznych detali na elewacjach oraz zastępowania ich wyrobami sztucznymi;
 - 5) stosowanie przy przebudowie, rozbudowie lub remoncie, tradycyjnych i rodzimych materiałów budowlanych i wykończeniowych – zgodnych z dotychczasowym historycznym charakterem zabudowy;
 - 6) zachowanie kształtu, obramienia, rozmiaru i rozmieszczenia otworów okiennych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, ewentualne zmiany w tym zakresie należy dostosować do charakteru budynku;
 - 7) nakaz montowania zewnętrznych instalacji technicznych (w tym kominów spalinowych i wentylacyjnych, klimatyzatorów, anten satelitarnych oraz innych urządzeń technicznych, w tym

ogniów fotowoltaicznych), w sposób nienaruszający oryginalnej kompozycji i wystroju elewacji oraz dachów budynków, w tym ich kolorystyki.

4. W obszarze planu ujawnia się stanowiska archeologiczne, wskazane na rysunku planu.

5. Wyznacza się granice strefy „W” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu, w promieniu 30,0 m od stanowiska. Wszelkie prace ziemne prowadzone w obrębie w/w stref, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W przypadku odkrycia przedmiotu w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, nakazuje się postępować, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. 1. W obszarze planu przestrzeń publiczną stanowią:

- 1) tereny drogi zbiorczej, oznaczone symbolem KDZ;
- 2) tereny drogi lokalnej, oznaczone symbolem KDL;
- 3) tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolem KDD.

2. W granicach terenów, o których mowa w ust 1:

- 1) zasady kształtowania przestrzeni publicznych określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów,
- 2) dopuszcza się urządzenia techniczne oraz zieleń rozmieszczone w sposób uwzględniający wymagania techniczne dróg oraz potrzeby bezpieczeństwa ruchu.

Rozdział 6

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią

§ 10. 1. Ustalenia w zakresie ochrony przyrody określono w § 7 uchwały, w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 8 uchwały.

2. Obszary objęte planem leżą w granicach otuliny Rudawskiego Parku Krajobrazowego. Ustala się ochronę i zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody, a także zgodnie z uchwałą nr XVI/329/11 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 27 października 2011 r., w sprawie ustanowienia planu ochrony Rudawskiego Parku Krajobrazowego.

3. 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., dla którego obowiązują przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 11.1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działek nie mniejsza niż:
 - a) dla terenów 1-7MNW-U, 1MNW-ML, 5MNW-ML, 3U, 4U – 1000 m²,
 - b) dla terenów 2MNW-ML, 3MNW-ML – 750 m²,
 - c) dla terenu 4MNW-ML – 850 m²,
 - d) dla terenu 1MN-MW-U – 600 m²,
 - e) dla terenu 1U – 1500 m²,
 - f) dla terenów 2U, 1U-KO, 1U-ZP, 10U-ZP – 2000 m²,
 - g) dla terenu 5U – 3000 m²,

- h) dla terenów 2-9U-ZP, 11U-ZP, 12U-ZP, – 50 m²,
 - i) dla terenów KK, KDZ, KDL, KDD, KR, KP – 2 m²,
 - j) dla terenów L, US-RNL-ZN, ZN – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) szerokość frontu działek nie mniejsza niż:
- a) dla terenów 1-7MNW-U, 1MNW-ML, 5MNW-ML, 1U, 3U, 4U – 15 m,
 - b) dla terenów 2MNW-ML, 3MNW-ML, 4MNW-ML, 1MN-MW-U – 10 m,
 - c) dla terenu 2U, 5U, 1U-KO, 1U-ZP, 1U-KO, 10U-ZP – 20 m,
 - d) dla terenów 2-9U-ZP, 11U-ZP, 12U-ZP, KK, KDZ, KDL, KDD, KR, KP – 2 m,
 - e) dla terenów L, US-RNL-ZN, ZN – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

Rozdział 8

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. Ustala się zakaz zabudowy w granicach terenów oznaczonych symbolami ZN i L.

2. Wskazuje się na rysunku planu granice terenów zamkniętych obszarów kolejowych, ustalone przez ministra do spraw transportu.

3. Ujawnia się strefę o szerokości 20 m od granicy obszaru kolejowego. W zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w strefie ochronnej terenów kolejowych, w których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikających z sąsiedztwa obszaru kolejowego, obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

4. Ujawnia się granice pasa technologicznego (pas ochrony funkcyjnej) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej:

- 1) wysokiego napięcia 110 kV – o szerokości 22m (po 11m od osi linii);
- 2) średniego napięcia 20 kV – o szerokości 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii).

5. W pasach technologicznych obowiązują przepisy odrębne, w tym:

- 1) zakaz sadzenia zakaz sadzenia roślinności wysokiej (o wysokości powyżej 3m) i o rozbudowanym systemie korzeniowym;
- 2) zapewnienie dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

2. Ustala się obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów z przyległych dróg publicznych lub z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, połączonych z układem komunikacyjnym miasta Kowary, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się wydzielanie dojazdów, nie wskazanych na rysunku planu, których szerokość nie może być mniejsza niż 5m.

4. W zakresie miejsc postojowych:

- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie na terenie działki budowlanej miejsc postojowych, w ilości niezbędnej dla obsługi, lecz nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe;
- 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie:
 - a) terenowych miejsc do parkowania,
 - b) wiat,
 - c) garaży, w tym: wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych;

- 3) liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, należy wyznaczyć analogicznie, jak wskazano w przepisach odrębnych.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14.1. Ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego.

2. Na wszystkich terenach w obszarze planu:

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) parametry infrastruktury technicznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi terenu (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.), zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowym z sieci wodociągowej;
- 2) budowę i rozbudowę sieci wodociągowej;
- 3) awaryjne zaopatrzenie w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze planu dopuszcza się rozwiązania indywidualne w zakresie zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16.1. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) docelowo ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne systemy oczyszczania ścieków bytowych - bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu.

§ 17. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) dopuszcza się:
 - a) retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji (poprzez rozsączenie w gruncie), w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich,
 - b) odprowadzenie do rowów lub cieków wodnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;
- 3) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej

§ 18.1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn.

2. Dopuszcza się:

- 1) rozbudowę, przebudowę, modernizację sieci (w tym możliwość skablowania istniejącej sieci napowietrznej) oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) budowę stacji transformatorowych, w tym również na wydzielonych działkach;
- 3) zasilanie z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) realizację nowych sieci i urządzeń na potrzeby oświetlenia dróg.

§ 19. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia lub lokalnych i indywidualnych zbiorników gazu;
- 2) budowę sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. W zakresie energii cieplnej dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:

- 1) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz;
- 2) energię elektryczną;
- 3) odnawialne źródła energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. W zakresie telekomunikacji:

- 1) ustala się realizację sieci i urządzeń zapewniających dostęp do sieci telefonicznej, internetu szerokopasmowego oraz umożliwiających bezprzewodowy dostęp do Internetu;
- 2) dopuszcza się rozbudowę istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej oraz urządzeń radiowych telefonii bezprzewodowej.

Rozdział 11 Stawka procentowa

§ 22. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.