

WYCIĄG
Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dotyczy działek o numerach od 35/40 do 35/47 obręb 0003 Kowary

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

Ustalenia szczegółowe dla obszaru MN1 § 31

§ 31 Tereny oznaczone symbolami kolejno od MN1 do MN4.

1.	Przeznaczenie terenu:	
	1) podstawowe:	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
	2) uzupełniające:	a) obiekty małej architektury, b) obiekty sportowe i rekreacyjne, c) place zabaw dla dzieci, d) zieleń urządzone, e) ogrodzenia, f) urządzenia towarzyszące: ulice wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe, urządzenia infrastruktury technicznej, garaże wbudowane lub dobudowane, 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) zabrania się lokalizacji zabudowy za wyjątkiem obiektów wymienionych w ust. 1 i ust. 2, w tym zwłaszcza lokalizacji budynków gospodarczych, b) ustala się maksymalną powierzchnię nowej zabudowy mieszkaniowej: 140m ² , c) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie zabudowy zwartej; d) ustala się szerokość frontu budynku od 6m do 10m; e) ustala się lokalizację garaży dobudowanych lub wbudowanych; f) w przypadku przebudowy w zabudowie istniejącej dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego usytuowania i funkcji; g) zaleca się realizację zabudowy mieszkaniowej w ramach zorganizowanej działalności inwestycyjnej – według wspólnego projektu lub w systemie deweloperskim;
	2) wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:	a) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej, liczona od poziomu terenu do kalenicy głównej – od 7m do 8m, b) ustala się liczbę nadziemnych kondygnacji nowej zabudowy mieszkaniowej – 2, c) wysokość zabudowy niemieszkaniowej – nie większa niż 3,5m, d) dopuszcza się przekroczenie wysokości zabudowy do 2m ponad obiekt istniejący lub projektowany w przypadku dominant architektonicznych, e) w przypadku przebudowy w zabudowie istniejącej dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej wysokości i liczby kondygnacji;
	3) kształt i pokrycie dachu:	a) ustala się dla nowej zabudowy mieszkaniowej dachy wielospadowe, o symetrycznym układzie połąci i spadkach 40°- 48°, pokryte: dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym do dachówki, w odcieniu czerwieni oraz o głównej kalenicy równoległej do frontu działki; b) dla nowej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się dachy płaskie nad niektórymi częściami obiektów (np. tarasy, wejścia do budynków); c) w zabudowie mieszkaniowej wymagane są jednakowe spadki dachów w danym zespole zabudowy; d) w przypadku przebudowy w zabudowie istniejącej dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej formy dachu, w tym liczby połąci i kątów nachylenia;
	4) ogrodzenia, kolorystyka elewacji:	a) dopuszcza się wyłącznie ażurowe formy grodzienia działek, w tym żywopłoty, b) maksymalna wysokość ogrodzeń 1,5m, w tym pełnej podbudowy 0,5m,

		c) nie dopuszcza się ogrodzeń betonowych, d) ustala się stosowanie jednorodnych ogrodzeń dla danego zespołu zabudowy, e) elewacje tynkowane w odcieniach jasnych, pastelowych, z zastosowaniem naturalnych materiałów wykończeniowych;
	5) wskaźnik intensywności zabudowy:	nie większy niż 1,0;
	6) powierzchnia biologicznie czynna:	nie mniejsza niż 50% powierzchni działki.
3.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	1) zabrania się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz dla których sporządzenie raportu może być wymagane, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej; 2) zabrania się lokalizowania usług uciążliwych; 3) 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:	1) ustala się zakaz umieszczania reklam wolnostojących; 2) reklamy w postaci szyldów można lokalizować w części parterowej elewacji budynku, w miejscu prowadzenia działalności gospodarczej.
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 obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz znajdujących się w ewidencji zabytków architektury i budownictwa obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 7, 8 i 9; 3) dla otuliny Rudawskiego Parku Krajobrazowego obowiązują ustalenia zawarte w §20.
6.	Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	1) ustala się wielkość działek od 200m ² do 400m ² ; 2) ustala się szerokość frontów działek od 6m do 12m.
7.	Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	nie ustala się.
8.	Obsługa komunikacyjna:	1) ustala się obsługę komunikacyjną z terenów ulic publicznych lub wewnętrznych prywatnych; 2) dla nowych obiektów lokalizowanych przy ulicach głównych (KDG) należy organizować wjazdy na ulice niższych klas; 3) ustala się obowiązek wyznaczenia miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, na której inwestycja jest realizowana; 4) 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%.

Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej KOWARY CENTRUM B.
2. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej KOWARY CENTRUM B są załączniki do uchwały:
 - 1) nr 1 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 2) nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
 - 3) nr 3 - rysunek planu w skali 1 : 2 000.

§ 2.

Ileokroć 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 do niniejszej uchwały, przedstawiony na mapie ewidencyjnej z elementami sytuacyjno-wysokościowymi w skali 1 : 2 000.
5. **Terenie** – rozumie się przez to obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem.
6. **Przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to funkcję danego terenu, która w trakcie realizacji planu winna stać się dominującą, a wprowadzenie zagospodarowania uzupełniającego jest dopuszczalne pod warunkiem spełnienia dodatkowych uwarunkowań, określonych w niniejszej uchwale. Jeśli dla danego terenu

wyznaczono kilka funkcji podstawowych – mogą one występować zamiennie lub łącznie w dowolnych proporcjach, chyba że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.

7. **Przeznaczeniu uzupełniającym** – rozumie się przez to uzupełnienie przeznaczenia podstawowego; przeznaczenie uzupełniające nie może funkcjonować bez funkcji podstawowej, przeznaczonej dla danego terenu lub działki.
8. **Nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – rozumie się przez to linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. W szczególnych przypadkach linie zabudowy pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów – zgodnie z rysunkiem planu.
9. **Obowiązujących liniach zabudowy** – rozumie się przez to linię, na której musi być usytuowana ściana frontowa budynków lub jej część – zgodnie z rysunkiem planu. W szczególnych przypadkach linie zabudowy pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów – zgodnie z rysunkiem planu.
10. **Wysokości budynku** – rozumie się przez to wysokość liczoną od najniższego poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu jego konstrukcji. W szczególnych przypadkach wysokość budynku definiuje się jako wysokość liczoną od najniższego poziomu terenu przy budynku do kalenicy głównej budynku – zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.
11. **Dachach wielospadowych** – rozumie się przez to dachy o dwóch lub więcej połaciach.
12. **Intensywności zabudowy** – rozumie się przez to stosunek sumy powierzchni całkowitej budynków do powierzchni działki budowlanej.
13. **Powierzchni całkowitej** – rozumie się przez to sumę powierzchni wszystkich kondygnacji obiektów budowlanych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych.
14. **Powierzchni terenu biologicznie czynnej** – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością (trawniki, zieleni ozdobna, ogrody itp.) 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 wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m².
15. **Urządzeniach towarzyszących** – rozumie się przez to wszelkie urządzenia niezbędne do obsługi danego terenu w zakresie infrastruktury technicznej, w tym komunikacji wewnętrznej i parkingów.
16. **Usługach publicznych** – rozumie się przez to usługi:
 - a) oświaty;
 - b) zdrowia i opieki społecznej;
 - c) rekreacji oraz wypoczynku;
 - d) kultury;
 - e) administracji;
 - f) organizacji społeczno-politycznych i religijnych.
17. **Usługach komercyjnych** – rozumie się przez to działalności przynoszące dochód, realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych w dziedzinach: handlu, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa, zdrowia i opieki, kultury, rozrywki, sportu, rekreacji, finansów, ubezpieczeń, komunikacji, łączności, turystyki (hotele, motele, pensjonaty, kwatery), siedzib: stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych, consultingowych, instytucji gospodarczych oraz innych funkcji o charakterze usługowym.
18. **Usługach turystyki** – rozumie się przez to działalności zmierzające do obsługi ruchu turystycznego: informacji turystycznej, administracji, sportu, rekreacji, logistyki oraz hotelowo-campingowych, w tym typu: hotele, motele, pensjonaty, kwatery, pola namiotowe.
19. **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.
20. **Usługach uciążliwych** – rozumie się przez to usługi, które należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest lub może być wymagane sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko, w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska.
21. **Stawkach procentowych** – rozumie się przez to stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717 ze zmianami).

§ 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 szczególnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- 8) Szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości.
- 9) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
- 10) Zasady przebudowy, 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.
- 13) Granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

§ 4.

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

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) obowiązujące i orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
 - 5) granice strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz strefy „OW” wokół stanowisk archeologicznych;
 - 6) oznaczenia obiektów zabytkowych;
 - 7) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza;
 - 8) strefa ochrony bezpośredniej zbiornika wodnego;
 - 9) strefy ochronnej od terenów urządzeń zaopatrzenia w gaz;
 - 10) strefy ograniczonego użytkowania wzdłuż linii elektroenergetycznych;
 - 11) granice Rudawskiego Parku Krajobrazowego;
 - 12) otulina Rudawskiego Parku Krajobrazowego.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5.

Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Zasady rozgraniczania terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach korektę obowiązujących linii rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych do 5m w każdą stronę;
- 2) dopuszcza się zmianę przebiegu orientacyjnej linii rozgraniczającej pod warunkiem zachowania funkcji terenów, które rozgranicza i bezpośredniej dostępności komunikacyjnej terenów z dróg publicznych.

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

- 1) kształtowanie zabudowy winno uwzględniać:
 - a) istniejące walory krajobrazowe,
 - b) architekturę zabudowy sąsiedniej,
 - c) typową dla regionalnego budownictwa skalę i formę obiektów,
 - d) charakterystyczne dla regionalnego budownictwa detale architektoniczne: lukarny, deskowanie szczytów, werandy, ganki drewniane, okapy,
 - e) charakterystyczne dla regionalnego budownictwa materiały budowlane: drewno, ceramika, kamień, łupki, tynk gładki,
 - f) rzeźbę terenu w zakresie lokalizacji i formowania bryły budynku;
- 2) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów i obiektów;
- 3) na obszarze objętym planem wyznacza się tereny objęte zakazem zabudowy, oznaczone symbolami ZL, R; na terenach oznaczonych symbolem R dopuszcza się w okresie zimowym zagospodarowanie i zabudowę tymczasową urządzeniami sportowymi i rekreacyjnymi;
- 4) na obszarze objętym planem tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych nie występują;
- 5) na obszarze objętym planem obszarów podlegających scaleniu nieruchomości nie wyznacza się;
- 6) na obszarze objętym planem zaleca się prowadzenie zorganizowanej działalności inwestycyjnej (a więc realizację zabudowy według wspólnego projektu, w oparciu o wspólną koncepcję zagospodarowania terenu lub w systemie deweloperskim) na terenach oznaczonych symbolami MM1, kolejno od MN1 do MN12 oraz kolejno od MW/U6 do MW/U14;
- 7) na obszarze objętym planem obszarów o tymczasowym zagospodarowaniu, urządzeniu i użytkowaniu, za wyjątkiem określonych w pkt 3, nie wyznacza się;
- 8) na obszarze objętym planem obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy nie wyznacza się;
- 9) na obszarze objętym planem obszarów zdegradowanych, wymagających rekultywacji nie wyznacza się;
- 10) na obszarze objętym planem obszary służące organizacji imprez masowych wyznacza się na terenach oznaczonych symbolami: UT/ZP1 i UT/ZP2, kolejno od ZP1 do ZP3, kolejno od ZP/U1 do ZP/U6, kolejno od ZP/US1 do ZP/US3, ZP/KS1 i ZP/KS2, oraz kolejno od R1 do R4;
- 11) na obszarze objętym planem obszarów przeznaczonych na obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży ponad 2000m² nie wyznacza się;
- 12) reklamy poza przestrzeniami publicznymi winny być umieszczane jedynie na budynkach, a ich wielkość winna być dostosowana do wielkości i kolorystyki obiektu;
- 13) na elewacjach budynków nie dopuszcza się sidingów (za wyjątkiem obiektów produkcyjnych, składowych i magazynowych);
- 14) nie dopuszcza się prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

3. Zasady sytuowania zabudowy obowiązujące na obszarze objętym planem:

- 1) ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na terenach, dla których na rysunku planu nie wskazano linii zabudowy, ustala się dla nowej zabudowy minimalną odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni:
 - a) ulic głównych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDG – 8m dla obiektów nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi, 30m dla wielokondygnacyjnych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz 40m dla wielokondygnacyjnych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) ulic lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL – 6m,
 - c) ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD – 6m,
 - d) ulic wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW – 6m,
 - e) ulic pieszo-jezdnich i pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDPJ i KDP – 6m;
- 3) średnie wartości roczne ekwiwalentnego stężenia radonu w pomieszczeniach budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi nie mogą przekraczać dopuszczalnej wartości zawartej w Zarządzeniu Prezesa Państwowej Agencji Atomistyki z dnia 7 lipca 1995 r. w zmieniającym zarządzenie w sprawie dawek granicznych

promieniowania jonizującego i wskaźników pochodnych określających zagrożenie promieniowaniem jonizującym (M.P. z 1995 r., nr 35, poz. 419);

- 4) w nowo projektowanych budynkach zaleca się stosowanie rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

§ 6

Ogólne zasady rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksowe wykonanie uzbrojenia technicznego.
2. W liniach rozgraniczających ulic dopuszcza się:
 - 1) korekty łuków 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 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 sytuować pod ziemią, z przebiegiem w liniach rozgraniczających ulic, po uzgodnieniu z ich zarządcami.
4. W sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi, bądź względami bezpieczeństwa, dopuszcza się przeprowadzenie sieci infrastruktury poza układem ulic, pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów szczególnych i po uzgodnieniu z właścicielami terenów.
5. Inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w: ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji urządzeń technicznych wymagają uzgodnienia z zarządcami 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.

§ 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 (hydrofornie, zbiorniki wyrównawcze) na terenach zabudowanych lub przewidzianych do zabudowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych.
4. Ustala się strefę ochrony bezpośredniej zbiornika wodnego, w granicach oznaczonych na rysunku planu, w której zabrania się użytkowania gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia wody. Na terenie ochrony bezpośredniej należy zapewnić:
 - 1) odprowadzanie wód opadowych w taki sposób, aby nie mogły one przedostawać się do urządzeń służących do poboru wody;
 - 2) zagospodarowanie terenu zielenią;
 - 3) szczelne odprowadzanie poza granicę strefy ochronnej ścieków z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy urządzeniach służących do poboru wody;
 - 4) ograniczenie do niezbędnych potrzeb przebywania osób nie zatrudnionych stale przy urządzeniach służących do poboru wody.

§ 8

Obsługa obszaru objętego planem w zakresie kanalizacji sanitarnej.

1. Ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych oraz podziemnych.
2. Ustala się nakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do miejskiego systemu kanalizacji, według technicznych warunków przyłączenia.
3. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne.
4. Ustala się zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne w zabudowie mieszkaniowej i usługowej w terenach skanalizowanych.
5. Ustala się wymóg podczyszczania ścieków poprodukcyjnych przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci.
6. Ustala się zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do kanalizacji deszczowej.

§ 9

Obsługa obszaru objętego planem w zakresie odprowadzania wód opadowych.

1. Ustala się odprowadzanie wód opadowych zgodnie z koncepcją rozbudowy i modernizacji miejskiego systemu kanalizacyjnego Kowar.
2. Do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do istniejących elementów odwodnienia terenu, poprzez urządzenia służące oczyszczaniu, po uzgodnieniu z zarządcą sieci.
3. Ustala się nakaz odprowadzenia wód opadowych przez zarządcę terenu we własnym zakresie.

4. Ustala się obowiązek wstępnego oczyszczenia i odprowadzania do kanalizacji deszczowej wód opadowych z budynków oraz utwardzonych parkingów i ulic, narażonych na skażenie substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz warunkami określonymi przez zarządcę sieci.
5. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z budynków bezpośrednio do kanalizacji deszczowej.

§ 10

Obsługa obszaru objętego planem w zakresie gospodarki odpadami.

Ustala się obowiązek gromadzenia i utylizacji stałych odpadów bytowo-gospodarczych zgodnie z przyjętym na terenie gminy programem gospodarki odpadami oraz zgodnie z przepisami szczególnymi, a w szczególności:

1. Gromadzenie stałych odpadów bytowo-gospodarczych w szczelnych pojemnikach zlokalizowanych na działkach, z zachowaniem odległości podanych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. nr 75, poz. 640 z późn. Zmianami) oraz przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych.
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 (energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych ekologicznych źródeł energii cieplnej), spełniających wymagania przepisów szczególnych – zgodnie z przyjętym na terenie gminy projektem zaopatrzenia w energię.
2. Ustala się nakaz likwidacji istniejących kotłowni na opał stały.
3. W przypadku zorganizowanego systemu ogrzewania ustala się rozprowadzenie 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. Ustala się zaopatrzenie w gaz poprzez odcinki istniejącego i projektowanego systemu rozdzielczego.
2. Rozbudowa i modernizacja rozdzielczej sieci gazowej na terenach istniejącego i nowego zainwestowania winna przebiegać według technicznych warunków przyłączenia, uzgodnionych przez zarządcę sieci.
3. 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.
4. Wyznacza się tereny służące zaopatrywaniu w gaz, oznaczone na rysunku planu symbolem G.
5. Ustala się strefę ochronną w odległości 15m licząc od granicy terenów, o których mowa w ust. 4.
6. Strefa ochronna, o której mowa w ust. 5 stanowi obszar, w którym zarządca sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość sieci i jej prawidłową eksploatację.
7. Ustala się obowiązek uzgadniania z zarządcą sieci lokalizacji obiektów wzdłuż strefy ochronnej, przed wydaniem pozwolenia na budowę.
8. Dla strefy ochronnej, o której mowa w ust. 5, ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem urządzeń zaopatrzenia w gaz;
 - 2) konieczność zapewnienia dojazdu do urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) zagospodarowanie terenu zielenią niską oraz zakaz sadzenia drzew i krzewów;
 - 4) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości urządzeń podczas ich eksploatacji.

§ 13

Obsługa obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i jej przesyłu.

1. Dopuszcza się adaptację istniejących urządzeń elektroenergetycznych, z możliwością ich modernizacji lub likwidacji.
2. Dopuszcza się lokalizację słupowych stacji transformatorowych na działkach inwestorów, z zachowaniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci elektroenergetycznej.
3. W przypadku kolizji z istniejącą lub projektowaną zabudową dopuszcza się zmianę przebiegu funkcjonujących odcinków sieci elektroenergetycznej lub ich kablowanie, po uzgodnieniu z zarządcą sieci warunków usunięcia kolizji.
4. Ustala się nakaz skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 20kV w południowej części obszaru objętego planem – zgodnie z rysunkiem planu.
5. Dopuszcza się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy w liniach rozgraniczających ulic, z wyłączeniem jezdni.
6. 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.
7. Ustala się wzdłuż linii elektroenergetycznych o napięciu 110kV strefę ograniczonego użytkowania o szerokości 50m – po 25m od osi słupów, zgodnie z rysunkiem planu.
8. Ustala się wzdłuż linii elektroenergetycznych o napięciu 20kV strefę ograniczonego użytkowania o szerokości 10m – po 5m od osi słupów, zgodnie z rysunkiem planu.
9. Wyznacza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem E. Lokalizacji stacji typu słupowego na rysunku planu nie wyznacza się.

§ 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 komunikacyjnych.
3. Dopuszcza się lokalizację masztów telekomunikacyjnych wyłącznie z wykorzystaniem istniejących obiektów budowlanych, przy jednoczesnym spełnieniu kryteriów wysokościowych dla poszczególnych terenów.
4. Na terenie objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji nowych wolnostojących masztów telekomunikacyjnych i teletransmisyjnych.

§ 15

Obsługa obszaru objętego planem w zakresie melioracji.

1. Na terenie objętym planem ustala się obowiązek zapewnienia funkcjonowania istniejącej sieci drenarskiej, z możliwością jej przebudowy.
2. Dopuszcza się zmianę przebiegu cieków wodnych, przebiegających przez poszczególne tereny.
3. Wzdłuż cieków wodnych ustala się obowiązek:
 - 1) zachowania naturalnych, nie zagospodarowanych pasów wielogatunkowej zieleni niskiej;
 - 2) zachowania stref wolnych od zainwestowania, o minimalnej szerokości 3m od granicy cieków, w których obowiązuje zakaz lokalizacji ogrodzeń i zieleni wysokiej;
 - 3) zachowania stref wolnych od zabudowy w odległości 10m od krawędzi skarp cieków.
4. Na obszarach, o których mowa w ust. 2, dopuszcza się lokalizację obiektów oraz urządzeń hydrotechnicznych i melioracyjnych.

§ 16.

1. Ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych dla nowopowstających obiektów:
 - 1) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe (w tym garaże) na każdy lokal mieszkalny;
 - 2) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe (w tym garaż) na każdy lokal mieszkalny;
 - 3) w zabudowie zagrodowej – 2 miejsca postojowe (w tym garaże) na każdy lokal mieszkalny;
 - 4) dla obiektów administracyjnych – 1 miejsce postojowe (w tym garaż) na każde 50m² powierzchni użytkowej;
 - 5) dla obiektów handlowych i gastronomicznych – 1 miejsce postojowe (w tym garaż) na każde 65m² powierzchni użytkowej;
 - 6) dla hoteli, pensjonatów, obiektów agroturystycznych i sanatoryjno-uzdrowiskowych – 1 miejsce postojowe (w tym garaż) na każde 2 łóżka;
 - 7) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – 1 miejsce postojowe (w tym garaż) na każdych 10 użytkowników;
 - 8) dla obiektów kultury i kultu religijnego – 1 miejsce postojowe na każdych 10 użytkowników;
 - 9) dla obiektów ochrony zdrowia – 1 miejsce postojowe na każde 65m² powierzchni użytkowej;
 - 10) dla obiektów oświaty i opieki nad dziećmi – 1 miejsce postojowe na każdych 5 zatrudnionych;
 - 11) dla składów, magazynów oraz zakładów produkcyjnych – 1 miejsce postojowe na każdych 5 zatrudnionych.
2. Ustala się obowiązek wyznaczenia miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, na której jest realizowana inwestycja.

§ 17

Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej.

1. W granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej:
 - 1) ustala się obowiązek uzyskania decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla wszelkich zamierzeń i działań inwestycyjnych;
 - 2) nakazuje się zachowanie historycznego układu przestrzennego, to jest: rozplanowania: ulic, placów, linii zabudowy, kompozycji wewnątrz urbanistycznych, zieleni, a także form wystroju elewacji budynków zabytkowych;
 - 3) ustala się wymóg konserwacji zachowanych elementów układu przestrzennego;
 - 4) dla nowych inwestycji dopuszcza się rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenów oraz obiektów, pod warunkiem, że nie będzie ono kolidować z ich historycznym charakterem;
 - 5) ustala się poddanie restauracji i modernizacji technicznej zachowanych obiektów zabytkowych, z zaleceniem dostosowania obecnej lub projektowanej funkcji do dotychczasowego przeznaczenia obiektu;
 - 6) nakazuje się podtrzymanie funkcji historycznie utrwalonych oraz dostosowanie współczesnego przeznaczenia do wartości zabytkowych zespołu i jego poszczególnych obiektów, z eliminacją funkcji degradujących i uciążliwych;
 - 7) zakazuje się stosowania materiałów dachówkopodobnych;
 - 8) ustala się zakaz lokalizacji nowych naziemnych sieci infrastruktury technicznej.
2. W granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla obszaru obejmującego historyczny układ urbanistyczny centrum Kowar, ustala się:
 - a) obowiązek uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków działań inwestycyjnych w zakresie prowadzenia prac ziemnych, przebudowy, rozbudowy oraz zmiany funkcji obiektów o walorach historycznych, a także budowy nowych obiektów, zmieniających historycznie ukształtowany zespół urbanistyczny Kowar;
 - b) zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym układu dróg i sposobu zagospodarowania terenów;
 - c) wymóg restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych, z dostosowaniem współczesnej funkcji do historycznej wartości obiektów;
 - d) wymóg dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i formy zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej.
3. Na obszarze objętym planem zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu numerami: 5, 7, 19, 20, 21, 22, 23, 24.
4. W granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy „OW” wokół stanowisk archeologicznych ustala się obowiązek:
 - 1) poprowadzenia wszelkich prac ziemnych badaniami archeologicznymi;
 - 2) zabezpieczenia nadzoru archeologicznego przy prowadzonych robotach ziemnych.

5. Na obszarze objętym planem zlokalizowane są obiekty wpisane do rejestru zabytków, objęte rygorami prawnymi wynikającymi z treści przepisów szczególnych:
 - 1) Park przy zamku Nowy Dwór;
 - 2) Zamek Nowy Dwór;
 - 3) Park przy pałacu, ul. Jeleniogórska 33;
 - 4) Pałac, ul. Jeleniogórska 33;
 - 5) Zespół szpitalny, ul. Jeleniogórska 14;
 - 6) Budynek mieszkalny, ul. Jeleniogórska 30;
 - 7) Budynek mieszkalny, ul. Jeleniogórska 32;
 - 8) Budynek mieszkalny, ul. Łomnicka 19;
 - 9) Budynki szkolne, ul. Staszica 16;
 - 10) Pałac, ul. Ogrodowa 21;
 - 11) Budynek mieszkalny, ul. Ogrodowa 30;
 - 12) Budynek mieszkalny, ul. Ogrodowa 49;
 - 13) Dawna plebania ewangelicka, obecnie budynek, ul. Waryńskiego 2;
 - 14) Pałac, ul. Waryńskiego 40.
6. Na obszarze objętym planem zlokalizowane są obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków architektury i budownictwa, objęte rygorami prawnymi wynikającymi z treści przepisów szczególnych:
 - 1) Szpital Miejski -Dyrekcja, ul. Jeleniogórska 14, mur. ok. 1905 r.
 - 2) Szpital-oddział rehabilitacji, ul. Jeleniogórska 14, mur. ok.1905 r.
 - 3) Szpital-dom mieszkalny dla pracowników, ul. Jeleniogórska 14, mur. ok. 1905 r.
 - 4) Szpital-dom mieszkalny dla pracowników, ul. Jeleniogórska 14, mur. ok. 1905 r.
 - 5) Szpital-dom Lesonia, ul. Jeleniogórska 14, mur. ok. 1905 r.
 - 6) Szpital-dom „Szarlotka”, ul. Jeleniogórska 14, mur. ok. 1905 r.
 - 7) Szpital-domek ogrodnika, ul. Jeleniogórska 14, mur. ok. 1905 r.
 - 8) Szpital-hydrofornia, ul. Jeleniogórska 14, mur. ok. 1905 r.
 - 9) Park w zespole sanitarnym, ul. Jeleniogórska 14, mur. ok. 1905 r.
 - 10) Szpital-magazyn, ul. Jeleniogórska 14, mur. ok. 1905 r.
 - 11) Szpital-dom mieszkalny, ul. Jeleniogórska 14, mur. ok. 1905 r.
 - 12) Szkoła Podstawowa nr 1, ul. Staszica 16, mur. ok. XIX w.
 - 13) Dawny dworek, ul. Jeleniogórska 12, mur. 1 poł. XIX w.
 - 14) Dom mieszkalny, ul. Łomicka 5, mur. pocz. XIX w., przebudowany w k. XIX w.
 - 15) Dom mieszkalny, ul. Łomicka 7, mur. poł. XIX w.
 - 16) Dom mieszkalny, ul. Łomicka 9, mur. k. XIX w.
 - 17) Dom mieszkalny, ul. Łomicka 10, mur. XVIII w. przebudowany w k. XIX w.
 - 18) Dom mieszkalny, ul. Łomicka 14, mur. 4 ćw. XIX w.
 - 19) Dom mieszkalny, ul. Łomicka 19a, mur. k. XIX w.
 - 20) Dom mieszkalny, ul. Łomicka 21, mur. k. XIX w.
 - 21) Budynek gospodarczy, ul. Łomicka 21, drewn., mur. k. XIX w.
 - 22) Dom mieszkalny, ul. Jeleniogórska 9, mur. k. XIX w.
 - 23) Dom mieszkalny, ul. Jeleniogórska 20, mur. XVIII w.
 - 24) Dom mieszkalny, ul. Jeleniogórska 21, mur. k. XVIII w.
 - 25) Dom mieszkalny, ul. Jeleniogórska 22, mur. k. XVIII w.
 - 26) Dom mieszkalny, ul. Jeleniogórska 24, mur. k. XVIII w.
 - 27) Dom mieszkalny, ul. Jeleniogórska 30, mur. 4 ćw. XIX w.
 - 28) Dom mieszkalny, ul. Jeleniogórska 31, mur. XVIII w.
 - 29) Dom mieszkalny, ul. Jeleniogórska 32, mur. k. XIX w.
 - 30) Dom mieszkalny, ul. Jeleniogórska 33, mur. XVII w.
 - 31) Dom mieszkalny, ul. Jeleniogórska 34, mur. ok. 1920-30
 - 32) Dom mieszkalny, ul. Jeleniogórska 36, mur. ok. 1913
 - 33) Dom mieszkalny, ul. Jeleniogórska 37, mur. ok. 1920
 - 34) Dom mieszkalny, ul. Jeleniogórska 37a, mur. ok. 1920
 - 35) Dom mieszkalny, ul. Pstrowskiego 2, mur. 4 ćw. XIX w.
 - 36) Dom mieszkalny, ul. Pstrowskiego 4, mur. k. XIX w.
 - 37) Dom mieszkalny, ul. Staszica 1, mur. k. XVIII w., przebud. w 3 ćw. XIX w.
 - 38) Dom mieszkalny, ul. Staszica 4, mur. ok. 1920
 - 39) Dom mieszkalny, ul. Staszica 7, mur. k. XIX w.
 - 40) Dom mieszkalny, ul. Staszica 12, mur. k. XVIII w., pocz. XX w.
 - 41) Dom mieszkalny, ul. Ogrodowa 2, mur. k. XIX w.
 - 42) Dom mieszkalny, ul. Ogrodowa 6, mur. k. XVIII w., XX w.
 - 43) Dom mieszkalny, ul. Ogrodowa 8, mur. k. XVIII w., pocz. XX w.
 - 44) Dom mieszkalny, ul. Ogrodowa 13, mur. k. XVIII w.
 - 45) Dom mieszkalny, ul. Ogrodowa 21, mur. 2 poł. XVIII w., przebud. XIX
 - 46) Dom mieszkalny, ul. Ogrodowa 25, mur. poł. XIX w.
 - 47) Dom mieszkalny, ul. Ogrodowa 30, mur. 1748
 - 48) Dom mieszkalny, ul. Ogrodowa 34, mur. k. XVIII w., przeb. 1906
 - 49) Dom mieszkalny, ul. Ogrodowa 39, mur. pocz. XX w.
 - 50) Dom mieszkalny, ul. Ogrodowa 40, mur. k. XVIII w., przebud. poł XIX w.
 - 51) Dom mieszkalny, ul. Ogrodowa 41, mur. k. XIX w.
 - 52) Dom mieszkalny, ul. Ogrodowa 43, mur. k. XIX w.
 - 53) Dom mieszkalny, ul. Ogrodowa 45, mur.1 poł. XIX w.
 - 54) Dom mieszkalny, ul. Ogrodowa 49, mur. XVIII-XIX w
 - 55) Dom mieszkalny, ul. Ogrodowa 53, mur. XVIII-XIX w
 - 56) Dom mieszkalny, ul. Ogrodowa 4, mur. 4 ćw. XIX w.

- 57) Dom mieszkalny, ul. Ogrodowa 5, mur. k. XIX w.
- 58) Dom mieszkalny, ul. Waryńskiego 8, mur. k. XIX w.
- 59) Dom mieszkalny, ul. Waryńskiego 10a, mur. 1 poł. XIX w.
- 60) Dom mieszkalny, ul. Waryńskiego 12, mur. 1720, przeb. pocz. XIX w., pocz XX w.
- 61) Dom mieszkalny, ul. Waryńskiego 20, mur. k. XIX w.
- 62) Dom mieszkalny, ul. Waryńskiego 22, mur. k. XIX w.
- 63) Dom mieszkalny, ul. Waryńskiego 26, mur. k. XIX w.
- 64) Dom mieszkalny, ul. Waryńskiego 28, mur. k. XIX w.
- 65) Dom mieszkalny, ul. Waryńskiego 30, mur. k. XIX w.
- 66) Dom mieszkalny, ul. Waryńskiego 38, mur. k. XIX w.
- 67) Dom mieszkalny, ul. Waryńskiego 42, mur. k. XIX w.
- 68) Dom mieszkalny, ul. Waryńskiego 44, mur. k. XIX w.
- 69) Hotel pracowniczy (d. szpital), Zespół Opieki Społecznej, ul. Waryńskiego 6, mur. k. XVIII w, przeb. pk.1915
- 70) Dom mieszkalny, ul. Źródłana 1, mur. k. XIX w.
- 71) Dom mieszkalny, ul. Źródłana 2, mur. k. XIX w.
- 72) Dom mieszkalny, ul. Źródłana 3, mur. ok. 1910
- 73) Stodoła, ul. Źródłana 9, mur. k. XIX w.
- 74) Dom mieszkalny, ul. Zamkowa 11, mur. ok. 1910
- 75) Biuro Fermy Drobiu, ul. Zamkowa 13, mur. ok. 1920
- 76) Dom mieszkalny, ul. Zamkowa 15, mur. ok. 1913
7. 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.
8. Dla obiektów budowlanych znajdujących się w ewidencji zabytków architektury i budownictwa obowiązują:
 - a) zakaz obudowy elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych;
 - b) 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.
9. 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.
10. W granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy ochrony sanitarnej od cmentarza wyklucza się lokalizację zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.

§ 18

Zasady zagospodarowania zieleni ukształtowanej i szpalerów zieleni wysokiej.

1. W zakresie zagospodarowania zieleni ustala się:
 - 1) zachowanie istniejącego drzewostanu, z dopuszczeniem likwidacji roślin kolidujących z lokalizacją projektowanych ulic i placów;
 - 2) objęcie ochroną istniejących szpalerów zieleni wysokiej, zlokalizowanych na terenach o symbolach KDPJ/KS1, KDW6 i KDP2;
 - 3) zachowanie naturalnej formy roślinności wzdłuż cieków i zbiorników wodnych oraz istniejących zadrzewień wzdłuż ciągów komunikacyjnych;
 - 4) odtwarzanie i uzupełnianie ubytków trwałymi, długowiecznymi gatunkami drzew rodzimych, poza obszarami, na których zadrzewienie jest niewskazane.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) projektowanie i prowadzenie prac ziemnych oraz melioracyjnych w sposób nie niszczący naturalnego drzewostanu;
 - 2) sadzenie nowej zieleni i uzupełnianie ubytków trwałymi i długowiecznymi gatunkami, poza pasem wolnym od zadrzewień, o którym mowa w § 15 ust. 3 pkt 2.

§ 19

Zasady zagospodarowania i ochrony terenów Rudawskiego Parku Krajobrazowego.

1. Północna część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Rudawskiego Parku Krajobrazowego, a pozostały obszar – w otulinie Rudawskiego Parku Krajobrazowego.
2. Na terenie Parku obowiązują zasady zagospodarowania określone w rozporządzeniu Wojewody Dolnośląskiego w sprawie Rudawskiego Parku Krajobrazowego, a w szczególności zakazy:
 - 1) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 2) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej;
 - 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych (nie dotyczy zadrzewień rosnących na gruntach określonych w ewidencji gruntów jako użytki rolne);
 - 4) pozyskiwania dla celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;

- 5) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- 6) likwidowania, zasypywania i przekształcenia zbiorników wodnych oraz starorzeczy;
- 7) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;
- 8) prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową (nie dotyczy chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową rozpoczętych przed dniem 7 grudnia 2007 roku);
- 9) utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych;
- 10) organizowania rajdów motorowych i samochodowych (nie dotyczy organizowania rajdów motorowych i samochodowych po drogach publicznych).

§ 20

Zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego.

Na terenie objętym planem ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności w zakresie emisji: hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego, do granic własności terenu na jakim działalność jest lokalizowana;
- 3) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów;
- 4) wykonanie nawierzchni terenów komunikacji i parkingów w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do podłoża i wód gruntowych;
- 5) wymóg działań na rzecz poprawy stanu środowiska niezależnie od funkcji terenu.

§ 21

Ogólne zasady oraz standardy podziału terenów na działki przeznaczone pod zabudowę.

1. W zakresie dostępności nowych działek przeznaczonych pod zabudowę na terenie objętym planem ustala się:

- 1) obowiązek wykonywania podziałów w sposób zapewniający dostęp do ulicy publicznej klasy pieszo-jezdnej lub dojazdowej, lub do ulicy wewnętrznej;
- 2) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się dostęp do ulicy publicznej klasy wyższej niż dojazdowa, pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą;
- 3) w przypadku, gdy niemożliwe jest spełnienie pkt 1 i 2, ustala się obowiązek wyznaczenia ogólnodostępnych ulic wewnętrznych o szerokości minimum 4,5m, łączących nowe działki z ulicami publicznymi klasy pieszo-jezdnej lub dojazdowej, lub z innymi ulicami wewnętrznymi.

2. W zakresie parametrów wielkościowych nowych działek przeznaczonych pod zabudowę na terenie objętym planem:

- 1) zaleca się podział zgodnie z liniami podziału wewnętrznego określonymi na rysunku planu;
- 2) w przypadku, gdy nie wyznaczono linii podziału wewnętrznego – ustala się szerokość frontu oraz powierzchnię działek zgodną z zapisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) w przypadku, gdy nie wyznaczono linii podziału wewnętrznego i nie określono wielkości działek w przepisach szczegółowych – ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej:
 - a) w zabudowie wolnostojącej – 18m,
 - b) w zabudowie bliźniaczej – 10m,
 - c) w zabudowie zwartej – 6m;
- 4) dopuszcza się odstępstwo od zapisów zawartych w pkt 3 oraz w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów w przypadku działek skrajnych, narożnych, o kształtach nieregularnych lub wymuszonych przez warunki terenowe oraz dla działek płombowych w terenach zainwestowanych – w tych wypadkach szerokość frontu działki winna uwzględniać obowiązujące przepisy szczególne.

§ 22

Inwestycje celu publicznego.

Na obszarze objętym planem wskazuje się tereny stanowiące inwestycje celu publicznego:

1. tereny ulic publicznych i komunikacji, oznaczone symbolami: KDG, KDL, KDD, KDPJ, KDPJ/KS, KDR, KDP;
2. tereny urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami: K, G, E;
3. tereny zieleni, oznaczone symbolami: ZL, ZP, ZC, ZI/W;
4. tereny usług, oznaczone symbolami: UO, UP, ZP/US;
5. tereny cieków wodnych, oznaczone symbolami: WS.

§ 23

Kształtowanie przestrzeni publicznej.

1. Na obszarze objętym planem wskazuje się tereny przestrzeni publicznej:

- 1) tereny ulic publicznych i komunikacji, oznaczone symbolami: KDG, KDL, KDD, KDPJ, KDPJ/KS, KDR, KDP;
- 2) tereny zieleni, oznaczone symbolami: ZL, ZP, ZC, ZI/W oraz park w terenie ZP/U4;
- 3) tereny usług, oznaczone symbolami: UO, ZP/US;
- 4) tereny cieków wodnych, oznaczone symbolami: WS.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1. obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ogólna dostępność, w tym dla osób niepełnosprawnych;
- 2) dopuszcza się grodzienie terenów, jeżeli przepisy szczegółowe planu nie stanowią inaczej;

- 3) dopuszcza się częściową niedostępność obiektów budowlanych;
- 4) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych i ogłoszeniowych w ramach systemu informacji miejskiej lub zorganizowanego systemu reklam komercyjnych.

Zmiana uchwały jw przyjęta 5 grudnia 2013 r.

UCHWAŁA NR LXII/278/13 RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH Z DNIA 5 GRUDNIA 2013 r.

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

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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 (t.j. Dz. U z 2013r., poz. 594 ze zmianami), w związku z Uchwałą Nr XLV/214/13 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 29 stycznia 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 uchwala, co następuje:

§ 1. W Uchwale Nr XXXIII/163/08 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 12 listopada 2008r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej KOWARY CENTRUM B, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 4, poz. 93 z dnia 12 stycznia 2009r. wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 2:
 - a) ust. 18 otrzymuje brzmienie:
„18. **Usługach turystyki** – rozumie się przez to działalności z zakresu: bazy noclegowej i gastronomicznej, informacji turystycznej, administracji, sportu, rekreacji, odnowy biologicznej, leczenia i rehabilitacji, a także obiekty stanowiące atrakcje turystyczne z zakresu kultury, sztuki, rozrywki oraz promocji miasta i regionu”;
 - b) po ust. 20 dodaje się ust. 20a w brzmieniu:
„20a. **Usługach sportu i rekreacji** – rozumie się przez to działalność związaną ze sportem, wypoczynkiem i rekreacją, oraz służące tej działalności obiekty kubaturowe i terenowe w tym obiekty bazy noclegowej oraz gastronomii, odnowy biologicznej i rozrywki”;
- 2) w § 5, w ust. 2:
 - a) pkt 1 otrzymuje brzmienie:
„1) o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, kształtowanie zabudowy winno uwzględniać”;
 - b) pkt 12 otrzymuje brzmienie:
„12) reklamy poza przestrzeniami publicznymi winny być umieszczane jedynie na budynkach, a ich wielkość winna być dostosowana do wielkości i kolorystyki obiektu, chyba, że ustalenia szczegółowe planu określają inne zasady”;
- 3) w § 11 uchyla się ust. 2;
- 4) w § 14:
 - a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:
„3. Lokalizację obiektów łączności publicznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.”;
 - b) uchyla się ust. 4;
- 5) w § 20 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego”;

6) w § 44:

a) rubryka 2 tabeli otrzymuje brzmienie:

2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: Obsługa komunikacyjna:	
	1) warunki zagospodarowania terenu:	dopuszcza się realizację zabudowy usługowej w formie zabudowy zwartej; ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego plenerowego obiektu handlowego lub gastronomicznego: 100m ² ; dla plenerowych obiektów handlowych i gastronomicznych ustala się ich realizację w formie architektury ogrodowej (altany, pawilony ogrodowe); w przypadku przebudowy w zabudowie istniejącej dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego usytuowania i funkcji; dopuszcza się lokalizację wolnostojących nośników reklamowych w ilości 1 obiekt na każdym z terenów UT/ZP;
	2) wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:	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 150) do górnej krawędzi dachu: 15m, 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°-60° pokryte: dachówką ceramiczną, łupkiem lub materiałem zbliżonym do dachówki albo łupka; albo dachy płaskie – tj. o nachyleniu połaci nie przekraczającym 150;
	4) ogrodzenia, kolorystyka elewacji:	ustala się ażurowe formy ogrodzeń o powierzchni prześwitów min. 50% lub żywopłoty; maksymalna wysokość ogrodzeń 2,0m, w tym pełnej podbudowy 0,5m; elewacje tynkowane w odcieniach jasnych pastelowych lub 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 mniejsza niż 25%; b) dla terenu UT/ZP2 nie mniejsza niż 40%;

b) rubryka 3 tabeli otrzymuje brzmienie:

3.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	ze względów akustycznych tereny UT/ZP kwalifikuje się jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe; uzupełniające nasadzenia zieleni w granicach terenu należy wprowadzać w sposób nie naruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego.
-----------	--	--

c) rubryka 4 tabeli otrzymuje brzmienie:

4.	Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:	Tereny UT/ZP nie stanowią przestrzeni publicznej w myśl ustaleń zawartych w par. 23 ust. 1
-----------	--	--

d) rubryka 8 tabeli otrzymuje brzmienie:

8.	Obsługa komunikacyjna	ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z przepisami odrębnymi; ustala się obowiązek wyznaczenia miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, na której inwestycja jest realizowana; ustala się ilość miejsc parkingowych dla użytkowników stałych i przebywających okresowo zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16.
-----------	------------------------------	---

§ 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 3 do Uchwały Nr XXXIII/163/08 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 12 listopada 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej KOWARY CENTRUM B;

§ 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.