

# **UCHWAŁA NR XXXIII/162/08 RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH Z DNIA 12 LISTOPADA 2008R.**

## ***w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary-Podgórze***

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08. marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 ze zmianami), w związku z Uchwałą Nr XXII/103/08 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 28 stycznia 2008r. , po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary zatwierdzonego Uchwałą nr XXIV/139/2000 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 30 października 2000r. z późn. zmianami

### **Rada Miejska w Kowarach uchwała co następuje:**

#### **ROZDZIAŁ 1 PRZEPISY OGÓLNE**

##### **§ 1.**

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary – Podgórze.
2. Granice obszarów objętych zmianą planu oznaczono w załącznikach graficznych, sporządzonych na mapach w skali 1:1000, stanowiących integralną część niniejszej uchwały.
3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:
  - 1) załącznik nr 1 - rysunek nr 1 zmiany planu sporządzony na mapie w skali 1:1000,
  - 2) załącznik nr 2 - rysunek nr 2 zmiany planu sporządzony na mapie w skali 1:1000,
  - 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
4. Załącznik nr 3 nie stanowi ustaleń zmiany planu.
5. Przedmiotem zmiany planu jest ustalenie:
  - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
  - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
  - 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy,
  - 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemi,

- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego,
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy,
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

## § 2.

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **zmianie planu** - należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary - Podgórze,
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem literowym i numerem,
- 3) **stanie istniejącym** - należy przez to rozumieć stan w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały,
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** -należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji zmiany planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej,
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej, na terenach na których dopuszczają je przepisy szczegółowe niniejszej uchwały oraz w stopniu określonym tymi przepisami,
- 6) **terenach zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
  - a) działalności biurowej, administracji i zarządzania,
  - b) ochrony zdrowia, lecznictwa uzdrowiskowego i odnowy biologicznej,
  - c) turystyki i hotelarstwa,
  - d) gastronomii,
  - e) rekreacji i wypoczynku,
  - f) sportu,
  - g) oświaty i nauki,
  - h) opieki społecznej,
  - i) ubezpieczeń i finansów,
  - j) kultury, kultu religijnego, sztuki i rozrywki,
  - k) projektowania i pracy twórczej,
  - l) poczty i telekomunikacji,
  - m) handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej nie przekraczającej wartości określonej w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
  - n) drobnych usług rzemieślniczych takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku z wyłączeniem napraw samochodów i motocykli,
- 7) **terenach działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
  - a) produkcji,

- b) magazynowania i składowania towarów,
  - c) handlu hurtowego,
  - d) rzemiosła i drobnej wytwórczości,
- 8) **obowiązującej linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg oznaczony na rysunkach zmiany planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu,
  - 9) **orientacyjnej linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny, której przebieg określony na rysunkach zmiany planu może podlegać przesunięciu na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych zmiany planu.
  - 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynku,
  - 11) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki. Jeżeli zmiana planu ustala zakaz podziału terenu, wskaźnik intensywności zabudowy odnosi się do całego terenu.
  - 12) **wskaźniku zabudowy działki/terenu** - należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki/terenu do powierzchni tej działki/ terenu,
  - 13) **dachu symetrycznym** - należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz kalenicy (kalenicach) biegnącej w osi (osiach) głównej bryły budynku,
  - 14) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od średniej rzędnej terenu w miejscu posadowienia budynku do jego najwyższego punktu,
  - 15) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, nie pełniące równocześnie innych funkcji,
  - 16) **obowiązujących przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy prawa powszechnego i wydawane na ich podstawie niezależne od planu decyzje administracyjne, obowiązujące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały oraz wprowadzane w terminach późniejszych,

### § 3.

1. Następujące oznaczenia w rysunkach zmiany planu są ustaleniami obowiązującymi:
  - 1) obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 2) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,
  - 3) przeznaczenie terenów - wyrażone na rysunku planu symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi poszczególne tereny,
  - 4) oznaczenia dotyczące kategoryzacji elementów układu komunikacji kołowej - funkcje i standardy techniczne ulic i ciągu pieszo – jezdnego,
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 6) oznaczenie przestrzeni publicznej,
  - 7) granice obszarów objętych zmianą planu, rozumiane jako tożsame z przyległymi do nich liniami rozgraniczającymi.
3. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatywny,
4. Miasto Kowary wpisane jest do rejestru zabytków. Decyzja ta nie określa granic obszaru, którego dotyczy w/w wpis. Dlatego też do czasu określenia (w ramach odrębnego od planu

postępowania) zasięgu ochrony nałożonej w/w decyzją obszary objęte planem uznaje się za objęte ścisłą ochroną konserwatorską.

Regulacje zawarte w planie odnoszące się do zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków należy traktować jako wiążące w przypadku gdy obszary objęte planem zostaną wyłączone ze ścisłej ochrony konserwatorskiej.

## **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE:**

### **§ 4.**

#### **PRZEZNACZENIE TERENÓW ORAZ LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA:**

##### **1. Tereny M.1, M.2, M.3:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jedno- i/lub wielorodzinnej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tereny zabudowy usługowej, o której mowa w par. 2 pkt 6,
  - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) ustala się następujący maksymalny udział funkcji uzupełniającej określonej w punkcie 2a:
  - a) na terenach M.1 oraz M.3 - 40% powierzchni terenu oraz 40% powierzchni użytkowej zabudowy,
  - b) na terenie M.2 – 50% powierzchni terenu oraz 50% powierzchni użytkowej zabudowy,
- 4) poza przeznaczeniami wymienionymi w punktach 1 i 2 w obrębie terenów dopuszcza się zabudowę gospodarczo - garażową pod warunkiem respektowania linii zabudowy oraz przepisów szczególnych,
- 5) orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu w następującym zakresie:
  - a) linie rozgraniczające tereny M.1 oraz M.2 - w zakresie 3,00m, jednak wyłącznie w kierunku terenów M,
  - b) linia rozgraniczająca teren M.3 – w zakresie 5,00m

##### **2. Tereny U.1, U.2:**

- 1) przeznaczenie podstawowe tereny zabudowy usługowej, mieszczącej usługi, o których mowa w par. 2 pkt 6 niniejszej uchwały,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) wbudowane lokale mieszkalne:
    - na terenie U.1 - nie przekraczające 30% powierzchni użytkowej zabudowy,
    - na terenie U.2 – nie przekraczające 25% powierzchni użytkowej zabudowy,
  - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) zieleń urządzona,
- 3) orientacyjna linia rozgraniczające mogą ulec przesunięciu:
  - a) orientacyjne linie rozgraniczające teren U.1:
    - wzdłuż granicy z teren M,U,DG.1 – w zakresie 15,00m, jednak wyłącznie w kierunku terenu M,U,DG.1,
    - wzdłuż granicy z ulicą dojazdową KD/D.1 – w zakresie 5,00m, jednak wyłącznie w kierunku terenu U.1.
  - b) orientacyjne linie rozgraniczające teren U.2 – w zakresie 5,00m,

### **3. Teren M,U,DG.1:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jedno- lub/i wielorodzinnej,
  - b) teren zabudowy usługowej, mieszczące usługi, o których mowa w par. 2 pkt 6 niniejszej uchwały,
  - c) teren działalności gospodarczej, o której mowa a par.2 pkt 7 niniejszej uchwały,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleń urządzona i ochronna,
  - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) ogólnodostępne parkingi,
- 3) orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu wyłącznie w kierunku terenu M,U,DG.1:
  - a) wzdłuż granicy z teren U.1 w zakresie 15,00m,
  - b) wzdłuż granic z ulicą dojazdową KD/D.1 oraz ciągiem pieszo – jezdnym KD/p-j.1 – w zakresie 3,00m,

## **§ 5.**

### **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO, DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW I DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ A TAKŻE PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W TYM LINIE ZABUDOWY, GABARYTY OBIEKTÓW I WSKAŹNIKI INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY:**

#### **1. Tereny M.1, M.2, M.3:**

- 1) wprowadza się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu kulturowego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:
    - w budynkach nr 19 i 23 przy ul. Wiejskiej – wg stanu istniejącego,
    - w pozostałych budynkach – maksimum – 9,00m,
  - b) dachy:
    - w budynku nr 19 przy ul. Wiejskiej – o istniejącej geometrii a w przypadku rozbudowy lub przebudowy – ściśle nawiązujący geometrią dachu istniejącego – stromege,
    - w budynku nr 23 przy ul. Wiejskiej - o istniejącej geometrii a w przypadku rozbudowy lub przebudowy – ściśle nawiązujący geometrią do dachu istniejącego,
    - w budynku nr 55 przy ul. Wiejskiej – o geometrii istniejącej lub strome symetryczne o jednakowym kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 25-45<sup>0</sup>. Decyzja dotycząca zachowania istniejącej geometrii dachu lub zmiany wg zasad określonych powyżej musi dotyczyć całego dachu,
    - w zabudowie pozostałej – symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 25-48<sup>0</sup>,
  - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki pod warunkiem respektowania określonych na rysunkach planu linii zabudowy,
  - d) wyklucza się stosowanie ogrodzeń z typowych pręseł betonowych,
  - e) ustala się następujące wskaźniki wykorzystania terenu:
    - wskaźnik zabudowy terenu maksimum - 0,40,
    - wskaźnik intensywności zabudowy maksimum 1,20,
- 2) ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) oznaczone na rysunku zmiany planu budynki wskazuje się do objęcia gminną ewidencją zabytków. Wszelkie prace budowlane związane ze zmianą formy architektonicznej budynków i wystroju elewacji (w tym wymiana stolarki otworowej oraz kolorystyka) wymagają uzyskania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- b) w związku z położenie terenów w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, ustanowionej dla ochrony historycznego układu urbanistycznego, lokalizacja i forma nowej zabudowy, wymaga uzyskania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- c) teren M.3 położony jest w części w granicach strefy obserwacji archeologicznej wyznaczonej wokół stanowiska archeologicznego nr 10. Prace ziemne w obrębie tej strefy wymagają zgłoszenia Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków i dostosowania do jego wytycznych,
- d) w przypadku odkrycia podczas robót ziemnych przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że mogą być zabytkami należy stosować przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

## 2. Tereny U.1, U.2:

- 1) wprowadza się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu kulturowego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) na terenie U.1:
    - dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącego budynku,
    - wyklucza się lokalizację nowych budynków,
    - ustala się maksymalną wysokość zabudowy -12,00m,
    - ustala się dach o istniejącej geometrii lub stromy, symetryczny, o jednakowym kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 25-48<sup>0</sup>,
  - b) na terenie U.2:
    - dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącego budynku, pod warunkiem utrzymania charakteru elewacji i zastosowania w jej wykończeniu okładziny klinkierowej na min. 20% powierzchni,
    - dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy,
    - ustala się maksymalną wysokość zabudowy -12,00m,
    - ustala się dach na budynku istniejącym - o istniejącej geometrii a w przypadku rozbudowy lub przebudowy– ściśle nawiązujący do dachu istniejącego w zakresie cech geometrycznych i pokrycia,
    - ustala się dachy na ewentualnych nowo realizowanych budynkach strome symetryczne o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 45-48<sup>0</sup> lub o geometrii analogicznej jak w budynku istniejącym (w zakresie kąta nachylenia połaci i wysunięcia okapów),
    - nieprzekraczalne linie zabudowy mogą zostać przekroczone w kierunku przestrzeni publicznej strefą wejściową do budynku na głębokość 2,00m i na odcinku nie dłuższym niż 25% długości istniejącej elewacji frontowej,
  - c) wyklucza się stosowanie ogrodzeń z typowych przęseł betonowych,
  - d) ustala się następujące wskaźniki wykorzystania terenu:
    - wskaźnik zabudowy terenu U.1 - maksimum - 0,55,
    - wskaźnik zabudowy terenu U.2 - maksimum – 0,15,
    - wskaźnik intensywności zabudowy terenu U.1 - maksimum 1,70,
    - wskaźnik intensywności zabudowy terenu U.2 – maksimum – 0,50
- 2) ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) oznaczony na rysunku zmiany planu budynek w obrębie terenu U.2 wskazuje się do objęcia gminną ewidencją zabytków. Wszelkie prace budowlane związane ze zmianą formy architektonicznej budynku i wystroju elewacji (w tym wymiana stolarki otworowej) wymagają uzyskania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- b) w związku z położeniem terenów w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, ustanowionej dla ochrony historycznego układu urbanistycznego, lokalizacja i forma nowej zabudowy, wymaga uzyskania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- c) teren U.2 położony jest w części w granicach strefy obserwacji archeologicznej wyznaczonej wokół stanowiska archeologicznego nr 10. Prace ziemne w obrębie tej strefy wymagają zgłoszenia Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków i dostosowania do jego wytycznych,
- d) w przypadku odkrycia podczas robót ziemnych przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że mogą być zabytkami należy stosować przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

### 3. Teren M,U,DG.1

- 1) wprowadza się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu kulturowego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z prawem jej przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy w celu dostosowania do funkcji ustalonych w planie pod warunkiem:
    - nie przekroczenia wysokości 12,00m w budynkach usytuowanych na działkach oznaczonych literami „A” – „C”,
    - nie przekroczenia wysokości 14,00m w budynkach usytuowanych na działce oznaczonej literą „D”,
    - zastosowania dachów płaskich lub stromych symetrycznych o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 25-45<sup>0</sup>,
  - b) w ramach ewentualnej przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynków:
    - na działkach oznaczonych literami „B” oraz „C” – dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy o maksimum 5%,
    - na działkach oznaczonych literami „A” oraz „D” wyklucza się zwiększenie powierzchni zabudowy,
  - c) oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy są wiążące wyłącznie w przypadku decyzji o rozbiórce budynków istniejących - w całości lub części usytuowanej w polu pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy,
  - d) w przypadku decyzji o rozbiórce budynków istniejących lub ich części i zastąpieniu ich nową zabudową wprowadza się dla tej zabudowy następujące wymagania:
    - dachy: płaskie lub strome symetryczne o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 20-45<sup>0</sup>,
    - maksymalna wysokość zabudowy – 12,00m w przypadku zastosowania dachów płaskich i 14,00m w przypadku zastosowania dachów stromych,
    - wskaźnik zabudowy działek – maksimum 0,60,
    - wskaźnik intensywności zabudowy – maksimum 1,50,
    - linie zabudowy – wg rysunku planu.
- 2) ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) w związku z położeniem terenu w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, ustanowionej dla ochrony historycznego układu urbanistycznego, lokalizacja i forma nowej zabudowy, wymaga uzyskania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

- b) w przypadku odkrycia podczas robót ziemnych przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że mogą być zabytkami należy stosować przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

## § 6.

### WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

1. Tereny M.1, M.2, U.1, M,U,DG.1 – nie ustala się,

2. Tereny M.3, U.2:

- 1) zasięg przestrzeni publicznej na terenach M.3 oraz U.2 określa załącznik graficzny nr 2 zmiany planu,
- 2) w przestrzeni publicznej wprowadza się następujące ustalenia:
  - a) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem ustaleń zawartych w par. 5, ust.2 pkt 1 lit.b
  - b) wymagania dla ogrodzeń:
    - maksymalna wysokość – 1,80m,
    - powierzchnia prześwitów – minimum 60%,
  - c) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną w obrębie terenu w ilości maksimum 1 nośnik reklamowy na każdym z terenów,

## § 7.

### ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

1. Na terenach objętych zmianą planu wyklucza się lokalizację przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obowiązkowe,
2. Energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z zastosowaniem proekologicznych technologii,
3. Zgodnie art. 114 ustawy Prawo ochrony środowiska tereny objęte zmianą planu ze względów akustycznych kwalifikuje się:
  - a) tereny M.1, M.2 oraz M.3 – jako tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami,
  - b) teren M,U,DG:
    - działki, na których lokalizowana będzie funkcja mieszkaniowa – jako tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami,
    - działki, na których nie będzie lokalizowana funkcja mieszkaniowa – jako nie objęte ochroną akustyczną,
  - c) tereny U.1 i U.2 – jako nie objęte ochroną akustyczną,
4. Ustala się następujące minimalne wskaźniki terenów biologicznie czynnych:
  - 1) na terenach M.1 – M.3 oraz U.1 i U.2:
    - a) tereny M.1, M.2 oraz M.3 – 0,20,
    - b) teren U.1 – 0,10,
    - c) teren U.2 – 0,20,
  - 2) na terenie M,U,DG.1:
    - a) w przypadku wprowadzenia funkcji mieszkaniowej i zachowania istniejącego podziału terenu:
      - na działce oznaczonej literą „A” – 0,20,



- na działce oznaczonej literą „B” – 0,15,
  - na działce oznaczonej literą „C” – nie ustala się,
- b) w przypadku wprowadzenia funkcji mieszkaniowej i zmiany istniejącego podziału terenu – minimum 0,25 na wszystkich działkach,
- c) w przypadku nie wprowadzania funkcji mieszkaniowej – nie ustala się.

6. Ewentualna uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie terenów nie może przekraczać granic tych terenów,

7. Ustala się zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu potoku Jedlica,

8. Gospodarkę odpadami należy trwale rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne,

### **§ 8.**

#### **GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMI**

1. Obszary objęte zmianą planu podlegają ochronie w związku z wpisem miasta Kowary do rejestru zabytków. Regulacje wynikające z tego stanu prawnego określono w par. 3 ust. 4 niniejszej uchwały,

2. Tereny M.3 oraz U.2 położone są w granicach otuliny Rudawskiego Parku Krajobrazowego. Zmiana planu nie wprowadza z tego tytułu dodatkowych regulacji ponad obowiązujące przepisy szczególne

### **§ 9.**

#### **SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO:**

1. **Tereny U.1, M.1, M.2, M.3** – nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane.
2. **Teren U.2** – podział terenu na działki jest dopuszczalny pod warunkiem:
  - a) wydzielenia maksimum 2 działek budowlanych pod nową zabudowę,
  - b) zapewnienia każdej wydzielanej działce powierzchni minimum 1200m<sup>2</sup>,
3. **Tereny U,M,DG.1** - podział terenu oznaczony w załączniku graficznym zmiany planu może ulec zmianie pod warunkiem respektowania ustaleń regulacyjnych zmiany planu,

### **§ 10.**

#### **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZY ZABUDOWY:**

nie ustala się.

### **§ 11.**

#### **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

1. Ustala się następujące zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dla ulicy lokalnej, oznaczonej symbolem KD/L.1 ustala się:
  - a) klasa techniczna – L – droga lokalna,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – wg stanu istniejącego,
  - c) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
  - d) część drogi położona jest w granicach strefy obserwacji archeologicznej wyznaczonej wokół stanowiska archeologicznego nr 10. Prace ziemne w obrębie tej strefy wymagają zgłoszenia Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków i dostosowania do jego wytycznych,
- 2) dla ulicy dojazdowej, oznaczonej symbolem KD/D.1 ustala się:
  - a) klasa techniczna – D – ulica dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – minimum według stanu istniejącego,
  - c) dopuszczalne przesunięcie orientacyjnej linii rozgraniczającej – 3,00m jednak wyłącznie w kierunku terenów przyległych,
  - d) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
- 3) dla ciągu pieszo – jezdni KD/p-j.1 ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – minimum według stanu istniejącego,
  - b) dopuszczalne przesunięcie orientacyjnej linii rozgraniczającej – 3,00m jednak wyłącznie w kierunku terenów przyległych,
- 4) ustala się zakaz lokalizacji miejsc postojowych w pasach drogowych,

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki ilości miejsc postojowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce/1 mieszkanie lub 1 miejsce postojowe/6 użytkowników w obiektach mieszkalnictwa zbiorowego,
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej o charakterze socjalnym – nie ustala się,
- 3) dla usług turystyki i hotelarstwa – 1 miejsce/4 łóżka,
- 4) dla pozostałych usług i działalności gospodarczej – 1miejsce/100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 1 miejsce/10 użytkowników (klienci, kontrahenci, pracownicy)

3. Ustala się następujące zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę ustala się z gminnej sieci wodociągowej,
- 2) gospodarkę ściekową, w zakresie ścieków sanitarnych należy rozwiązać:
  - a) docelowo – w oparciu o miejskim system kanalizacji sanitarnej realizowany w ramach projektu Karkonoskiego Systemu Wodociągów i Kanalizacji,
  - b) tymczasowo - do czasu wybudowania miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej - opuszcza się rozwiązania indywidualne,
- 3) gospodarkę ściekami deszczowymi należy rozwiązać w oparciu o rozwiązania indywidualne,
- 4) wyposażenie w pozostałe media należy rozwiązać w oparciu o warunki określone przez gestorów sieci,
- 5) w obrębie terenów nie dopuszcza się lokalizacji masztów stacji bazowych telefonii komórkowej,

## § 12.

### **SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW**

nie ustala się.

## **PRZEPISY KOŃCOWE:**

### **§ 13.**

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

### **§ 14.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kowary,

### **§ 15.**

Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**ZAŁĄCZNIK NR 3  
DO UCHWAŁY NR XXXIII/162/08  
RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH  
Z DNIA 12 LISTOPADA 2008R.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W ZMIANIE  
PLANU, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,  
KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH  
FINANSOWANIA:**

W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary-Podgórze, po stronie gminy nie wystąpią obligatoryjne zobowiązania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są wynikiem uchwalenia zmiany planu.