

UCHWAŁA NR IX/58/03
RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH
Z DNIA 24 LIPCA 2003 ROKU

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej KOWARY CENTRUM, części A obejmującej tereny działek o nr ewidencyjnych: 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 Obręb 3 i 186/5 Obręb 1.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142, poz.1591, z dnia 13 grudnia 2001r., ze zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139, ze zmianami) oraz na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Kowarach nr XXIV/144/2000 z dnia 30 października 2000 roku, uchwały Rady Miejskiej w Kowarach nr XLII/276/2002 z dnia 26 września 2002 roku i uchwały Rady Miejskiej w Kowarach nr V/29/2003 z dnia 26 lutego 2003 roku uchwała się co następuje:

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta dla jednostki urbanistycznej KOWARY CENTRUM, części A obejmującej tereny działek o nr ewidencyjnych: 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 Obręb 3 i 186/5 Obręb 1.
2. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej KOWARY CENTRUM, części A obejmującej tereny działek o nr ewidencyjnych: 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 Obręb 3 i 186/5 Obręb 1 jest rysunek planu, w skali 1:2000 dla całego obszaru objętego planem, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Kowarach.

§ 2.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę,
 - 2) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego o których mowa w § 1 niniejszej uchwały,
 - 3) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
 - 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Kowarach przedstawiony na mapie zasadniczej w skali 1:2000 dla całego obszaru objętego planem,
 - 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
 - 6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć działalność wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,
 - 7) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków i nie przekraczającej 20% powierzchni terenu, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego,
 - 8) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą maksymalny zasięg usytuowania wszelkich budynków i

- budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego na terenie jednostki; nieprzekraczalne linie zabudowy nie ograniczają lokalizacji dróg, sieci technicznych i uzbrojenia terenu, oraz kondygnacji podziemnych,
- 9) **wskaźniku intensywności zabudowy** – rozumie się przez to sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych i przyziemnych budynków zlokalizowanych na działce (terenie) do powierzchni działki (terenu) na której został zlokalizowany,
 - 10) **powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to teren, który może być zabudowany budynkami i innymi obiektami budowlanymi oraz teren nawierzchni utwardzonej, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy,
 - 11) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością 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 vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m²,
 - 12) **urządzenia towarzyszące** – rozumie się przez to wszelkie urządzenia niezbędne do obsługi danego terenu, w zakresie:
 - a) infrastruktury technicznej: stacje transformatorowe, stacje redukcyjne gazu itp.,
 - b) oraz urządzenia rekreacyjne i zabawowe dla dzieci, oczka wodne itp.
 - 13) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi:
 - a) handlu detalicznego,
 - b) gastronomii,
 - c) rzemiosła nieprodukcyjnego związanego z konsumpcją indywidualną i naprawą sprzętu gospodarstwa domowego, z wykluczeniem usług naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych,
 - d) obsługi działalności gospodarczej,
 - e) pocztowe i łączności,
 - f) turystyki, takie jak hotele i pensjonaty,
 - 14) **tereny aktywności gospodarczej** – należy przez to rozumieć:
 - a) produkcję i rzemiosło,
 - b) bazy i składy,
 - c) handel hurtowy i półhurtowy,
 - d) rzemiosło związane z obsługą ruchu kołowego, z wykluczeniem stacji paliw,
 - e) funkcję biurowo-administracyjną,
 - f) obsługi działalności gospodarczej,
 - 15) **tereny rehabilitacji istniejącej zabudowy** – należy przez to rozumieć tereny o substandardowych warunkach zamieszkania, pracy i korzystania z usług, wynikających ze złego stanu technicznego zabudowy, zbyt dużej gęstości zabudowy, zagrożenia bezpieczeństwa i braków w infrastrukturze technicznej przeznaczonych do poprawy lub kreacji walorów estetycznych, funkcjonalnych i technicznych,
 - 16) **tereny zdegradowane** – należy przez to rozumieć tereny zdegradowane przez eksploatację surowców mineralnych, nie urządzone wysypiska odpadów komunalnych i przemysłowych, teren skażone przez substancje chemiczne.

§ 3.

1. Przedmiotem planu jest ustalenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
- 2) linii rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny niezbędne do wytyczenia ścieżek rowerowych,

- 3) terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
- 4) granic i zasad zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie,
- 5) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linii rozgraniczających tereny tej infrastruktury,
- 6) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linii zabudowy i gabarytów obiektów, a także maksymalnych i minimalnych wskaźników intensywności zabudowy,
- 7) zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane – dotyczy terenów zurbanizowanych,
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikający z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- 9) granic obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej, rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej i przekształceń obszarów zdegradowanych.

§ 4.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunków planów:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) oznaczenia poszczególnych funkcji,
 - 3) oznaczenia układu komunikacyjnego dróg i ulic,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) strefy zabudowy A i B,
2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 5.

Ogólne zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) kształtowanie zabudowy winno uwzględniać istniejące walory krajobrazowe oraz skalę, formę, detal architektoniczny,
- 2) na obszarze objętym planem nie występują tereny przeznaczone do realizacji **celów publicznych**,
- 3) na obszarze objętym planem **tereny rehabilitacji istniejącej zabudowy** nie występują,
- 4) na obszarze objętym planem **tereny zdegradowane** nie występują.

§ 6.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów:

Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1. **MU** – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowo-usługowa**, w ramach której dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usług komercyjnych,
 - 1) dopuszczalne funkcje uzupełniające:
 - a) garaże wbudowane,

- b) zieleni urzadzona,
 - c) urzadzenia towarzyszace,
- 2) zabrania sie lokalizowania w granicach dzialek:
- a) funkcji uslugowych wymagajacych obslugi cziezkiego transportu dostawczego (ponad 5 tony),
 - b) funkcji przemyslowych i rzemieślniczych,
- 3) dopuszczalne kierunki przekształceń zabudowy istniejącej:
- a) dopuszcza sie adaptacje i rozbudowe istniejacego budynku biurowego na cele mieszkalne, mieszkalno uslugowe oraz na uslugi komercyjne,
 - b) dopuszcza sie zachowanie istniejacej bryly budynku do czasu podjecia prac zwiazanych z przekształceniem tej bryly,
 - c) przy podjeciu prac zwiazanych z przekształceniem bryly istniejacego budynku ustala sie wymog dostosowania gabarytow, wysokosci zabudowy, ksztaltu dachu i wyrazu architektonicznego do ustalen zawartych w pkt. 4,
 - d) ustala sie obowiazek zachowania istniejacego wjazdu,
- 4) lokalne warunki, zasady i standardy ksztaltowania zabudowy i urzadzania terenu:
- a) dopuszcza sie nadbudowe dachu z poddaszem uzytkowym w istniejacych budynkach,
 - b) w sytuacji nadbudowy dachu, wysokość istniejacego budynku moze byc zwiększona maksymalnie o 5m,
 - c) wysokość nowej zabudowy nie moze przekroczyć 4 kondygnacji nadziemnych plus poddasze uzytkowe lecz nie więcej niż 15m licząc od poziomu terenu (najniższego) do najwyższego punktu dachu,
 - d) ustala sie jako obowiazujace stosowanie dachow o symetrycznym układcie polaci, o spadkach 15°-45°,
 - e) powierzchnia zabudowy (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) nie moze przekraczac 50% powierzchni dzialek, pozostala czesc nalezy uzytkowac jako czynna biologicznie (trawniki, zieleni ozdobna, parkingi zielone, male zbiorniki wodne itp.),
 - f) maksymalny wskaźnik intensywnosci zabudowy ustala sie na 1,
 - g) ustala sie obowiazek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodow uzytkownikow stalych i przebywajacych okresowo,
 - h) ustala sie obowiazek zagospodarowania terenu zielenią ozdobną i izolacyjną.

2. **AG** – przeznaczenie podstawowe – **tereny aktywności gospodarczej**, tereny zorganizowanej dzialalności inwestycyjnej,

1) dopuszczalne funkcje uzupełniające:

- a) uslugi handlu detalicznego i hurtowego,
- b) obiekty biurowe,
- c) obiekty rzemieślnicze,
- d) tereny obslugi komunikacyjnej i transportu,
- e) elementy reklamowe,
- f) zieleni urzadzona,
- g) urzadzenia towarzyszace,

2) zabrania sie lokalizowania w granicach dzialek:

- a) uslugowych obiektow handlowych o powierzchni sprzedazowej powyzej 1 000m²,

3) lokalne warunki, zasady i standardy ksztaltowania zabudowy i urzadzania terenu:

- a) wysokość zabudowy nie moze 15m licząc od poziomu terenu (najniższego) do najwyższego punktu dachu,

- b) ustala się stosowanie dachów płaskich lub o symetrycznym układzie połaci, o spadku 10°-40°,
- c) dopuszcza się lokalizacje wielko-kubaturowych obiektów produkcyjnych o nowoczesnej architekturze, z wymogiem utrzymania wysokich walorów architektonicznych i starannego opracowania wszystkich elewacji jak i architektury dachu,
- d) powierzchnia zabudowy (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) nie może przekraczać 80% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, parkingi zielone, małe zbiorniki wodne itp.),
- e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy ustala się na 1,5,
- f) w strefie zabudowy A dopuszcza lokalizację budynków o fasadzie równoległej do drogi KG (obwodnicy miasta Kowary) o długości powyżej 150m,
- g) w strefie zabudowy B ustala się zakaz lokalizacji budynków o fasadzie równoległej do drogi KG (obwodnicy miasta Kowary) o długości 150m lub przekraczających 150m,
- h) od strony terenów sąsiednich nakazuje się wprowadzenie co najmniej 5m pasa zieleni,
- i) od strony południowej, graniczącej z projektowaną zabudową mieszkalną i usługową nakazuje się wprowadzenie 10m pasa zieleni spełniającego funkcje izolacyjną,
- j) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenią ozdobną i izolacyjną,
- k) dopuszcza się lokalizację związanych trwale z terenem obiektów reklamowych.

3. **ZI/KS** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zieleni i parkingów dla samochodów osobowych,**

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi w odległości minimum 10m od istniejącego szpaleru drzew wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego KPJ,
- 2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych (mieszkalnych, usługowych, produkcyjnych i gospodarczych),
- 3) ustala się zakaz prowadzenia upraw roślin przeznaczonych do konsumpcji.

4. **ZI** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zieleni,**

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych (mieszkalnych, usługowych, produkcyjnych i gospodarczych),
- 3) ustala się zakaz prowadzenia upraw roślin przeznaczonych do konsumpcji.

5. **W** – przeznaczenie podstawowe – **teren wód otwartych i płynących,**

- 1) dopuszcza się skanalizowanie lub zmianę przebiegu istniejących cieków zgodnie z przepisami szczególnymi oraz za zgodą i na warunkach administratora cieku,
- 2) ustala się nakaz odsunięcia zabudowy na odległość 10m od linii brzegowej potoku,
- 3) celem utrzymania bioróżnorodności wzdłuż cieków i zbiorników wodnych należy wprowadzać wielogatunkową zieleń niską,
- 4) ustala się nakaz utrzymania w dobrym stanie brzegów i dna cieków wodnych.

§ 7.

Zasady rozwoju i funkcjonowania układu komunikacyjnego:

1. Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji (drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi) i wprowadza się ich następującą klasyfikację funkcjonalną:
 - 1) **KG** poszerzenie istniejącej drogi, według rysunku planu, o parametrach **drogi głównej KG**,
 - a) ustala się zakaz wjazdów na tereny zainwestowane od drogi głównej,
 - b) odległość pomiędzy obiektami budowlanymi a zewnętrzną krawędzią jezdni nie może być mniejsza niż 10m,
 - c) dla terenów MU ustala się strefę lokalizacji środków ochrony czynnej przed szkodliwym wpływem ruchu samochodowego o szerokości 5m między linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi,
 - d) występuje konieczność budowy ciągów pieszo-rowerowych wzdłuż i poza zabudowę,
 - 2) **KD drogi gminne**, dostępne bez ograniczeń, o parametrach **drogi dojazdowej**,
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających ustala się minimalnie na 12m,
 - b) szerokość jezdni ustala się minimalnie na 6m,
 - c) odległość pomiędzy obiektami budowlanymi a zewnętrzną krawędzią jezdni nie może być mniejsza niż 6m na terenie zabudowanym i nie mniejsza niż 15m poza terenem zabudowanym, chyba, że inaczej wskazują nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy, zaznaczone na rysunku planu, oraz techniczne warunki usytuowania budynków od granicy działki,
 - d) minimalny promień skrętu zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - e) ustala się obowiązek spełnienia parametrów dróg pożarowych,
 - f) występuje konieczność budowy ciągów pieszo-rowerowych wzdłuż zabudowy i poza zabudowę,
 - g) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
 - h) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych przy pasie drogowym,
 - 3) **KPJ – ciągi pieszo-jezdne** – ruchu uspokojonego,
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na 5–9m,
 - b) dopuszcza się utwardzenie ciągu pod warunkiem nienaruszenia istniejącego drzewostanu,
 - c) minimalny promień skrętu zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - d) ustala się obowiązek spełnienia parametrów dróg pożarowych,
 - e) dopuszcza się jednoprzestrzenne zagospodarowanie jezdni i ciągów pieszych w formie uliczek ruchu uspokojonego,
 - f) dopuszcza się zorganizowanie ciągów w sposób wymuszający spowolnienie ruchu kołowego,
 - g) ustala się nakaz zachowania szpaleru drzew wzdłuż ciągu oraz konserwacji, odtwarzania i uzupełniania ubytków tymi samymi gatunkami drzew,
 - h) dopuszcza się przeprowadzenie prostopadle do szpaleru drzew powiązań komunikacyjnych pomiędzy terenami AG i ZI/KS, pod warunkiem nienaruszenia istniejącego drzewostanu.
2. **W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się:**
 - 1) umieszczanie zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
 - 2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych, w oparciu o sporządzone dokumentacje techniczne uzgodnione z zarządcami dróg,

- 3) lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe),
- 4) lokalizację nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu reklam, obiektów małej architektury, wiat przystankowych,
- 5) do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu,
- 6) lokalizację ścieżek pieszo-rowerowych.

§ 8.

Zasady rozwoju infrastruktury technicznej:

1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej powinny być usytuowane pod ziemią.
2. Zaleca się usytuowanie liniowych elementów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i ulic lub innych przestrzeni publicznych za zgodą i na warunkach zarządców dróg i terenów publicznych.
3. Dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków liniowych elementów infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi terenów publicznych w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji.
4. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:
 - 1) **zaopatrzenie w wodę:**
 - a) dla celów bytowych – ustala się z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - b) dla celów usługowo-produkcyjnych – ustala się korzystanie z sieci i zbiorników wody przemysłowej zgodnie z technicznymi warunkami ustalonymi przez zarządcę oraz zgodnie z przepisami szczególnymi, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się korzystanie z sieci wody pitnej,
 - c) dla celów ochrony przeciwpożarowej – ustala się korzystanie z istniejących cieków i potoków, według technicznych warunków ustalonych z zarządcą cieku oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - d) ustala się możliwość wykorzystania wód podziemnych zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 2) **kanalizacja sanitarna:**
 - a) wymaga się włączenia ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi natomiast ścieki przemysłowe należy sprowadzić do miejskie oczyszczalni,
 - b) ustala się zakaz lokalizacji nowych bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb),
 - 3) **kanalizacja deszczowa** – ustala się prowadzenie w liniach rozgraniczających ulic do odbiorników po uprzednim podczyszczeniu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - 4) **zaopatrzenie w gaz:**
 - a) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - 5) **elektroenergetyka:**

- a) zasilanie z istniejącej sieci energetycznej według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - b) zaleca się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych, po uzgodnieniu z zarządcą sieci,
 - c) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych,
- 6) **telekomunikacja** – z istniejącej sieci telekomunikacyjnej, kanalizacją kablową prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic (w pasie chodnika), według technicznych warunków przyłączenia operatora sieci,
- 7) **zaopatrzenie w ciepło** – z kotłowni na paliwa proekologiczne zgodnie z przyjętymi „Założeniami projektu zaopatrzenia Gminy Kowary w energię” i zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 8) **gospodarka odpadami:**
- a) ustala się gromadzenie odpadów komunalnych zgodnie z „Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Kowary”, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - b) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami przemysłowymi na podstawie ważnych decyzji administracyjnych i zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 9) **melioracja:**
- a) na terenie objętym opracowaniem planu ustala się obowiązek zapewnienia funkcjonowania istniejącej sieci drenarskiej,
 - b) wzdłuż cieków wodnych ustala się obowiązek zachowania trzech metrów strefy wolnej od zainwestowania i zieleni wysokiej w celu zapewnienia możliwości zapewnienia prac konserwacyjnych odpowiednim służbom melioracyjnym,
- 10) wykonanie trwałego utwardzenia dróg należy poprzedzić zakończeniem prac związanych z realizacją infrastruktury technicznej.

§ 10.

Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie:

1 **Ochrona dziedzictwa kulturowego:**

- 1) ustala się obowiązek opiniowania z Konserwatorem Zabytków formy architektonicznej wszelkich działań inwestycyjnych związanych z budową lub przebudową budynków i budowli.

2 **Ochrona terenu otuliny Rudawskiego Parku Krajobrazowego:**

- 1) na terenie otuliny parku, obejmującej cały teren objęty planem, obowiązują zasady zagospodarowania określone w planie ochrony Rudawskiego Parku Krajobrazowego,
- 2) wszelkie inwestycje i działania realizacyjne mogące pogorszyć stan środowiska wymagają uzgodnienia z Dyrekcją Rudawskiego Parku Krajobrazowego.

§ 11.

Szczególne zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) wszelka działalność w obrębie terenu objętego planem winna respektować obowiązujące przepisy szczególne dotyczące ochrony i kształtowania środowiska,
- 2) dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagane jest przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko,
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz nie jonizującego promieniowania

- elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia granic własności terenu na jakim jest lokalizowana,
- 4) bezwzględnie zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,
 - 5) powierzchnie terenów komunikacji i parkingów, z wyłączeniem parkingów zielonych, należy wykonać w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do podłoża i wód gruntowych,
 - 6) na terenie objętym planem dopuszcza się wszelkie działania na rzecz poprawy stanu środowiska niezależnie od tego czy są one bezpośrednio związane z ustaloną funkcją tereny.

§ 12.

Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane:

1. Dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów i wtórnego scalania działek budowlanych.
2. Ustalenia dotyczące dostępności nowych działek:
 - 1) ustala się obowiązek wykonywania podziałów w sposób zapewniający dostępność do istniejącej komunikacji drogowej klasy dojazdowej ewentualnie lokalnej,
 - 2) w wypadku gdy niemożliwe jest spełnienie pkt.1, ustala się obowiązek wyznaczenia dróg wewnętrznych, ogólnodostępnych, o szerokości minimum 6m, łączących nowe działki z drogami klasy dojazdowej ewentualnie lokalnej,
 - 3) ustala się obowiązek wydzielania w sposób zapewniający dostępność do istniejącej infrastruktury technicznej i umożliwiającą doprowadzenie przyłączy.
3. Ustalenia dotyczące wielkości i szerokości nowych działek :
 - 1) minimalna wielkość działki dla poszczególnych terenów:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej ustala się na 3000.m²,
 - b) dla terenów aktywności gospodarczej ustala się na 10000m²,

§ 13.

Ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące.

- | | |
|---|-------|
| 1) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU | 0 %, |
| 2) tereny aktywności gospodarczej AG | 30 %, |
| 3) projektowanej komunikacji drogowej i zieleni | 0 %, |
| 4) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej | 0 %, |
| 5) gruntów stanowiących własność komunalną gminy | 0 %, |
| 6) pozostałe tereny zainwestowane | 0 %. |

§ 14.

- 1) w granicach określonych w §1 tracą ważność ustalenia Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Kowary uchwalonego przez Radę Miasta Kowary nr 76/91 z dnia 19 grudnia 1991r., opublikowanego w Dz. U. Województwa Jeleniogórskiego nr 4, poz. 31 z dnia 02 marca 1992r.

§ 15.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kowary.

§ 16.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

*Przewodniczący
Rady Miejskiej w Kowarach*