

**UCHWAŁA NR LXV/288/14  
RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH  
Z DNIA Z DNIA 27 LUTY 2014**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów kolejowych w Kowarach**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zmianami), na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2013 r., poz. 594 ze zmianami) oraz na podstawie Uchwały Nr XVIII/107/11 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 27 października 2011r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów kolejowych w Kowarach, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary zatwierdzonego Uchwałą nr XXIV/139/2000 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 30 października 2000 r. z późn. zmianami,

**Rada Miejska w Kowarach uchwala, co następuje:**

**ROZDZIAŁ I  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów kolejowych w Kowarach.

2. Plan obejmuje tereny nieczynnej linii kolejowej na odcinku od północnej granicy miasta Kowary do stacji Kowary Średnie a także, lokalnie, tereny bezpośrednio przyległe.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono w załącznikach graficznych, sporządzonych na mapie w skali 1:2000, stanowiących integralną część niniejszej uchwały.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek nr 1 planu sporządzony na mapie w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 - rysunek nr 2 planu sporządzony na mapie w skali 1:2000;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

5. Załącznik nr 3 nie stanowi ustaleń planu.

**§ 2.** 1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - ustalenia w tym zakresie zawierają tabele zamieszczone w § 11, rubryki „A - PRZEZNACZENIE TERENÓW”, tabele zamieszczone w § 12 oraz rysunki planu;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – ustalenia w tym zakresie zawiera § 5, § 6 i § 11 oraz rysunki planu;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - ustalenia w tym zakresie zawiera § 6; §11 oraz rysunki planu;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ustalenia w tym zakresie zawiera § 7;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - ustalenia w tym zakresie zawierają tabele zamieszczone w § 11, rubryki „B – ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY” oraz rysunki planu;

- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów oraz granice terenów zamkniętych – ustalenia w tym zakresie zawiera § 8 oraz rysunki planu;
  - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – ustalenia w tym zakresie zawiera § 9;
  - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy – ustalenia w tym zakresie zawierają tabele zamieszczone w § 11, rubryki „B - ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY”;
  - 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustalenia w tym zakresie zawiera § 10;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – ustalenia w tym zakresie zawiera § 12 oraz rysunki planu;
  - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera § 12 oraz rysunki planu;
  - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustalenia w tym zakresie zawiera § 13.
2. Na obszarze objętym planem nie występują:
- 1) tereny narażone na ryzyko powodzi;
  - 2) tereny górnicze;
  - 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
  - 4) dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

**§ 3.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów kolejowych w Kowarach;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem literowym i numerem;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** -należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej a także zieleń i obiekty małej architektury;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie lub wzbogacenie funkcji podstawowej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały;
- 5) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków;
- 6) **dachu symetrycznym** - należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połąci oraz kalenicy biegnącej w osi głównej bryły budynku,
- 7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie przekraczającym 10°;
- 8) **terenach zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących prowadzeniu działalności z zakresu:
  - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej nie przekraczającej 400m<sup>2</sup>;
  - b) gastronomii;
  - c) obsługi komunikacji zbiorowej - przystanki i dworce;
  - d) działalności biurowej, administracji i zarządzania;
  - e) ubezpieczeń i finansów;
  - f) poczty i telekomunikacji;
  - g) sportu i rekreacji;
  - h) turystyki i hotelarstwa w tym zabudowy apartamentowej;
  - i) projektowania i pracy twórczej;
  - j) kultury i sztuki;
  - k) drobnych usług rzemieślniczych;

- 9) **terenach zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą** – należy przez to rozumieć, tereny zabudowy usługowej, w obrębie których minimum 40% powierzchni działki stanowi zieleni urządzonej;
- 10) **akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć fragment elewacji lub bryły budynku wyróżniony poprzez zastosowane rozwiązania architektoniczne, których celem jest podkreślenie rangi obiektu lub jego usytuowania. Akcent architektoniczny nie może przekraczać maksymalnej wysokości zabudowy o więcej niż 2,00m;
- 11) **zakazie zabudowy** – należy przez to rozumieć, o ile z dalszych ustaleń niniejszej uchwały nie wynika inaczej zakaz wznoszenia budynków i wiat z wyjątkiem wiat przystankowych;
- 12) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć samodzielny, wolnostojący obiekt służący zamieszczeniu reklamy wizualnej;
- 13) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

**§ 4. 1.** Następujące oznaczenia na rysunkach planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów - wyrażone na rysunku planu symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi poszczególne tereny, w tym tereny komunikacyjne;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) układ głównej kalenicy budynków;
- 5) obiekt wpisany do ewidencji zabytków;
- 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 7) granica obszaru objętego planem, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi.

2. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunkach planu mają charakter informacyjny.

**§ 5.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) wprowadza się klasyfikację akustyczną terenów objętych planem zgodną z ustaleniami zawartymi w poniższej tabeli 1:

Tabela 1:

<b>symbol terenu</b>	<b>klasyfikacja akustyczna</b>
Mn	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MW,U	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
tereny pozostałe	tereny nie podlegają ochronie akustycznej

- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały. Wymagania te nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) ewentualna uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie poszczególnych działek nie może wykraczać poza granice tych działek i naruszać standardów jakościowych środowiska ustalonych dla terenów sąsiednich;
- 4) wody opadowe z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych należy, przed odprowadzeniem do odbiorników, podczyścić w stopniu i zakresie wymaganym przepisami odrębnymi;
- 5) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
- 6) energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykorzystaniem systemów proekologicznych;
- 7) ustala się ochronę krajobrazu kulturowego miasta poprzez ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy oraz ochrony walorów historycznych zawarte w ustaleniach § 6 oraz §11.

**§ 6.** Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) główny budynek dworca Kowary Dolne, usytuowany na terenie U.1 jest zabytkiem

- nieruchomym wpisanym do ewidencji zabytków;
- 2) w odniesieniu do obiektu, o którym mowa w pkt 1 ustala się:
    - a) ochronę północnej, głównej bryły budynku – tj. części pełniącej funkcję obsługi pasażerów w obrębie dworca kolejowego Kowary Dolne;
    - b) wymóg zachowania głównych osi kompozycyjnych w elewacjach;
    - c) wymóg zachowania elementów wystroju elewacji takich jak klinkierowa okładzina ściany, gzymsy, ryzality, obramienia okien;
    - d) wymóg zastosowania stolarki otworowej ujednoliconej w zakresie materiału, kolorystyki i rysunku;
    - e) wymóg zachowania formy i rysunku drewnianej konstrukcji zadaszania peronu;
    - f) zakaz umieszczania na elewacji wielkoformatowych banerów, reklam i tablic informacyjnych oraz reklam świetlnych typu LED;
  - 3) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej „B”, której granicę określa rysunek nr 1 planu. W granicach tej strefy ustala się:
    - a) wymóg zachowania historycznych walorów zabudowy istniejącej i jej otoczenia;
    - b) zakaz lokalizacji otwartych placów składowych;
    - c) zakaz lokalizacji obiektów wysokościowych takich jak maszty, silosy;
    - d) zakaz lokalizacji nośników reklamowych za wyjątkiem obiektów miejskiego systemu informacji wizualnej;
  - 4) w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie iż jest on zabytkiem należy stosować przepisy odrębne.

**§ 7.** Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na przestrzeń publiczną w obszarze objętym planem składają się tereny oznaczone symbolami: KK: KK/KD; KD/G; KD/D; KD/p-j; KD/p oraz ZP;
- 2) w obrębie przestrzeni publicznej ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych za wyjątkiem kiosków lokalizowanych w obrębie przystanków i stacji kolejowych;
  - b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych w granicach terenów KK oraz ZP, za wyjątkiem obiektów miejskiego systemu informacji wizualnej;
  - c) lokalizacja nośników reklamowych oraz obiektów miejskiego systemu informacji wizualnej w granicach pasów drogowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w odniesieniu do ogrodzeń usytuowanych od strony przestrzeni publicznej wprowadza się:
  - a) wymóg stosowania form ażurowych o powierzchni prześwitów minimum 50%;
  - b) zakaz stosowania ogrodzeń z przęsłami wykonanymi z typowych odlewów betonowych i blachy;
  - c) maksymalną wysokość:
    - na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 1,80m;
    - na pozostałych terenach – 2,10m.

**§ 8.** Ustala się wymagania dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych oraz terenów zamkniętych zgodnie z poniższą tabelą 2:

Tabela 2:

Lp.	teren lub obiekt podlegający ochronie	ustalenia
1.	otulina Rudawskiego Parku Krajobrazowego	granice otuliny określają rysunki nr 1 i nr 2 planu; zasady zagospodarowania obszaru regulują przepisy § 5, ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały oraz przepisy odrębne.
2.	obszar Natura 2000 SOO siedlisk „Karkonosze” PLH020006; obszar Natura OSO ptaków „Karkonosze” PHB020007	granice obszaru określa rysunek nr 2 planu; zasady zagospodarowania obszaru regulują przepisy § 5, ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały oraz przepisy odrębne.

3.	otulina Karkonoskiego Parku Narodowego	granice otuliny określa rysunek nr 2 planu; zasady zagospodarowania obszaru regulują przepisy § 5, ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały oraz przepisy odrębne.
4.	zabytek nieruchomy wpisany do ewidencji zabytków - główny budynek dworca Kowary Dolne – teren U.1	położenie zabytku określa rysunek nr 1 planu; zasady zagospodarowania w/w obiektu regulują przepisy § 6, ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały oraz przepisy odrębne.
5.	tereny zamknięte	granice terenów zamkniętych określają rysunki nr 1 i nr 2 planu; zagospodarowanie terenów należy podporządkować wymaganiom związanym z prawidłowym funkcjonowaniem linii kolejowej oraz przepisom odrębnym.

**§ 9.** Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 600m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 15,00m;
- 3) dla działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogową dopuszcza się zmniejszenie parametrów określonych w pkt 1 i 2 odpowiednio do:
  - a) 20m<sup>2</sup> dla minimalnej powierzchni;
  - b) 5,00m dla szerokości frontu działki;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego winien mieścić się w
- 5) zakresie 70-110<sup>o</sup>.

**§ 10.** Ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zagospodarowanie związane z lokalizacją tymczasowych obiektów infrastruktury technicznej w sytuacjach braku możliwości zastosowania rozwiązania docelowego;
- 2) termin – do czasu realizacji rozwiązań docelowych.

## ROZDZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE:

**§ 11.** Ustalenia szczegółowe dla terenów zawierają poniższe tabele 3 - 8:

**Tabela 3 – ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu MW,U.1:**

<b>A – PRZEZNACZENIE TERENU:</b>
1. Przeznaczenie podstawowe: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;</li> <li>2) teren zabudowy usługowej.</li> </ol>
2. Przeznaczenie uzupełniające: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) infrastruktura techniczna;</li> <li>2) zieleń;</li> <li>3) drogi wewnętrzne.</li> </ol>
<b>B - ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:</b>

1. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;
2. Ustala się następujące wskaźniki wykorzystania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,00 – 1,20;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,40;
  - 3) wielkość, o której mowa w pkt 2 należy odnosić do budynków i wiat z wyłączeniem podjazdów, schodów zewnętrznych i otwartych altan parkowych;
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy – 12,00m z dopuszczeniem akcentów architektonicznych;
  - 5) forma dachów – strome, symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 38 - 47°;
  - 6) w obrębie terenu wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania samochodów w ilości minimum 1miejsce/1 lokal mieszkalny. Miejsca do parkowania należy zapewnić na parkingach terenowych lub w garażach wbudowanych w budynkach przeznaczenia podstawowego;
3. Określa się linie zabudowy w odległości 10,00m od linii rozgraniczającej teren KK.4.

#### **Tabela 4 – ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolu U.1 i U.2:**

<b>A – PRZEZNACZENIE TERENÓW:</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej.</li> <li>2. Przeznaczenia uzupełniające:           <ol style="list-style-type: none"> <li>1) infrastruktura techniczna;</li> <li>2) zieleni.</li> </ol> </li> </ol>
<b>B - ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;</li> <li>2. Ustala się następujące wskaźniki wykorzystania terenu i zasady kształtowania zabudowy:           <ol style="list-style-type: none"> <li>1) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,20 – 1,20;</li> <li>2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – maksimum 0,70;</li> <li>3) wielkość, o której mowa w pkt 2 należy odnosić do budynków i wiat z wyłączeniem podjazdów, schodów zewnętrznych i otwartych altan parkowych;</li> <li>4) maksymalna wysokość zabudowy – 9,00m z dopuszczeniem akcentów architektonicznych;</li> <li>5) forma dachów:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) w budynkach istniejących - symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci zgodnym ze stanem istniejącym;</li> <li>b) w budynkach projektowanych:                   <ul style="list-style-type: none"> <li>- symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 10-18° i okapach wysuniętych na min. 0,80m;</li> <li>- dwu albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 38-47°;</li> </ul> </li> </ol> </li> <li>6) główny budynek dworca Kowary Dolne jest obiektem zabytkowym. Wymagania wynikające z powyższego statusu określa § 6.</li> <li>7) w obrębie terenów nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania samochodów.</li> <li>8) określa się linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ol> </li> </ol>

#### **Tabela 5 – ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolu Uz.1 - Uz.3:**

<b>A – PRZEZNACZENIE TERENU:</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą.</li> <li>2. Przeznaczenia uzupełniające:           <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 1 lokalny mieszkalny w obrębie działki budowlanej, zajmujący maksimum 49% powierzchni użytkowej budynku;</li> <li>2) infrastruktura techniczna;</li> <li>3) parkingi.</li> </ol> </li> </ol>
<b>B - ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:</b>

1. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%.
2. Ustala się następujące wskaźniki wykorzystania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) na terenie Uz.1 – 0,30 – 0,50;
    - b) na terenie Uz.2 oraz Uz.3 – 0,10 – 0,25;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu:
    - a) na terenie Uz.1 – maksimum 0,30;
    - b) na terenie Uz.2 oraz Uz.3 – maksimum 0,15;
  - 3) wielkość, o której mowa w pkt 2 należy odnosić do budynków i wiat z wyłączeniem podjazdów, schodów zewnętrznych i otwartych altan parkowych;
  - 4) minimalna powierzchnia zabudowy budynku – 80m<sup>2</sup>;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy – 9,00m z dopuszczeniem akcentów architektonicznych;
  - 6) forma dachów:
    - a) symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 10-18<sup>o</sup> i okapach wysuniętych na min. 0,80m;
    - b) dwu albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 38-47<sup>o</sup>,
  - 7) układ głównej kalenicy budynków:
    - a) zgodny z co najmniej jednym z kierunków określonych na rysunku planu, o ile rysunek planu ustala ten parametr;
    - b) dowolny, o ile rysunek planu nie zawiera ustalenia w tym zakresie.
3. Określa się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) na terenie Uz 1 – 4,00m od linii rozgraniczającej teren KD/p-j.11;
  - b) na terenie Uz 2 – 10,00m – 25,00m od linii rozgraniczających;
  - c) na terenie Uz.3 – 4,00m – 18,00m od linii rozgraniczających.
4. Dopuszcza się sytuowanie zabudowy w zblizeniu lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.
5. Ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących garaży.
6. W obrębie terenów wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania samochodów w ilości minimum 1miejsce/6 użytkowników (klienci, kontrahenci, pracownicy) lub 1 miejsce na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków. Miejsca do parkowania należy zapewnić na parkingach terenowych lub w garażach wbudowanych w budynkach przeznaczenia podstawowego;

### **Tabela 6 – ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolu Mn.1 – Mn.5:**

<b>A – PRZEZNACZENIE TERENÓW:</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Przeznaczenie podstawowe:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1) tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej;</li> <li>2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w budynkach mieszczących maksimum 4 lokale mieszkalne.</li> </ol> </li> <li>2. Przeznaczenia uzupełniające:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1) usługi z zakresu bazy noclegowej dla turystów – zajmujące do 49% powierzchni użytkowej budynków;</li> <li>2) usługi pozostałe w wielkości dopuszczalnej w budynkach jednorodzinnych zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>3) infrastruktura techniczna.</li> </ol> </li> </ol>
<b>B - ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:</b>

1. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
2. Ustala się następujące wskaźniki wykorzystania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,00 - 0,5;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,25;
  - 3) wielkość, o której mowa w pkt 2 należy odnosić do budynków i wiat z wyłączeniem podjazdów, schodów zewnętrznych i otwartych altan parkowych;
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy – 9,00m;
  - 5) forma dachów – strome, symetryczne, dwuspadowe;
  - 6) kąt nachylenia połaci dachowych:
    - a) w budynkach mieszkalnych 38-47°;
    - b) w obiektach gospodarczych i architektury ogrodowej – minimum 25°;
  - 7) układ głównej kalenicy budynków:
    - a) zgodny z rysunkiem planu, o ile rysunek planu ustala ten parametr;
    - b) dowolny, o ile rysunek planu nie zawiera ustalenia w tym zakresie.
3. Zabudowa istniejąca, może podlegać przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie pod warunkiem dostosowania do wymagań określonych w ust. 2 z prawem odstępstwa od wymagań dotyczących kąta nachylenia połaci dachowych na rzecz kontynuacji rozwiązań istniejących.
4. Określa się maksymalne nieprzekraczalne linii zabudowy:
  - a) na terenie Mn.1 – 10,00m od linii rozgraniczającej teren KK.4;
  - b) na terenie Mn.2 – 4,00m – 16,00m od linii rozgraniczających;
  - c) na terenie Mn.3 – 11,00m – 14,00m od linii rozgraniczających;
  - d) na terenie Mn.4 – 4,00m od linii rozgraniczającej teren KD/p-j.11;
  - e) na terenie Mn.5 – 4,00m – 5,00m od linii rozgraniczającej teren KD/D.2.
5. Dopuszcza się sytuowanie zabudowy w zbliżeniu lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.
6. Wyklucza się stosowanie syntetycznych okładzin elewacyjnych typu „siding”.
7. Jeżeli wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, wskaźnik intensywności zabudowy lub wysokość budynku istniejącego przekraczają maksymalne wartości określone w planie dopuszcza się zwiększenie tych parametrów o nie więcej niż 15%.
8. W obrębie terenów wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania samochodów w ilości minimum 1miejsce/1 mieszkanie + 1 miejsce na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych. Miejsca do parkowania należy zapewnić w granicach działki budowlanej;
9. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wydzielanej pod nowo projektowaną zabudowę – 600m<sup>2</sup>.

### **Tabela 7 – ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolu ZP.1 – ZP.7:**

<b>A – PRZEZNACZENIE TERENU:</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej z zagospodarowaniem o charakterze wypoczynkowym i rekreacyjnym.</li> <li>2. Przeznaczenia uzupełniające:           <ol style="list-style-type: none"> <li>1) infrastruktura techniczna;</li> <li>2) parkingi;</li> <li>3) ciągi piesze i pieszo – rowerowe;</li> <li>4) wody powierzchniowe śródlądowe.</li> </ol> </li> </ol>
<b>B - ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ustala się zakaz zabudowy.</li> <li>2. Zakaz ten nie obejmuje:           <ol style="list-style-type: none"> <li>1) stacji transformatorowych;</li> <li>2) 1 budynku na terenie, mieszczącego toalety i pomieszczenia gospodarcze, o powierzchni zabudowy maksimum 100m<sup>2</sup>, wysokości do 6,00m, krytego dachem symetrycznym.</li> </ol> </li> <li>3. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%.</li> <li>4. Tereny ZP są przestrzenią publiczną, dla której obowiązują ustalenia § 7.</li> </ol>

### **Tabela 8 – ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu Z.1:**

<b>A – PRZEZNACZENIE TERENU:</b>
----------------------------------



1. Przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni nie urządzonej.
2. Przeznaczenia uzupełniające - infrastruktura techniczna.
<b>B - ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:</b>
1. Ustala się zakaz zabudowy. Zakaz ten nie dotyczy przeznaczenia uzupełniającego terenu.
2. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 90%.

**§ 12.** 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji kolejowej zgodnie z ustaleniami zawartymi w poniższej tabeli 9:

**Tabela 9:**

Symbol terenu:	Ustalenia:
KK.1 – KK.13	<ol style="list-style-type: none"> <li>Przeznaczenie podstawowe - tereny transportu kolejowego – odcinek linii kolejowej nr 308 relacji Jelenia Góra – Kamienna Góra - torowiska wraz z zagospodarowaniem towarzyszącym.</li> <li>Przeznaczenia uzupełniające: <ol style="list-style-type: none"> <li>stacje i przystanki kolejowe wyposażone w zadaszenia peronów oraz, w miarę potrzeb, obiekty obsługi podróżnych (kasy biletowe, poczekalnie, sanitariaty);</li> <li>infrastruktura techniczna;</li> <li>zieleni;</li> <li>drogi wewnętrzne.</li> </ol> </li> <li>Tereny należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.</li> <li>Tereny KK stanowią przestrzeń publiczną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7.</li> </ol>
KK,KD.1 – KK,KD.12	<ol style="list-style-type: none"> <li>Przeznaczenie podstawowe - tereny transportu kolejowego – istniejące przejazdy kolejowe w obrębie linii kolejowej nr 308 relacji Jelenia Góra – Kamienna Góra.</li> <li>Przeznaczenia uzupełniające - infrastruktura techniczna.</li> <li>Teren należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.</li> <li>Ustala się zakaz zabudowy.</li> <li>Tereny KK,KD stanowią przestrzeń publiczną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7.</li> </ol>

2. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji kołowej zgodnie z ustaleniami zawartymi w poniższej tabeli 10:

**Tabela 10:**

Symbol terenu:	Ustalenia:
KD/G.1	<ol style="list-style-type: none"> <li>Przeznaczenie terenu – droga główna – ul. Jeleniogórska, odcinek drogi wojewódzkiej nr 366.</li> <li>Ustala się: <ol style="list-style-type: none"> <li>klasa techniczna – G – główna;</li> <li>szerokość w liniach rozgraniczających – wg rysunku planu, tj. 12,00 – 21,00m;</li> <li>lokalizacja sieci infrastruktury technicznej nie związanych z drogą jest dopuszczalna na warunkach określonych w przepisach odrębnych;</li> </ol> </li> <li>Teren KD/G stanowi przestrzeń publiczną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7.</li> </ol>
KD/D.1; KD/D.2	<ol style="list-style-type: none"> <li>Przeznaczenie terenów: drogi dojazdowe.</li> <li>Ustala się: <ol style="list-style-type: none"> <li>klasa techniczna – D – dojazdowe;</li> <li>szerokość w liniach rozgraniczających – wg rysunku planu tj. 5,50 – 16,00m;</li> <li>przekrój uliczny z minimum jednostronnym chodnikiem lub ciągiem pieszo – rowerowym;</li> <li>lokalizacja sieci infrastruktury technicznej nie związanych z drogą jest dopuszczalna na warunkach określonych w przepisach odrębnych.</li> </ol> </li> </ol>

	3. Tereny KD/D stanowią przestrzeń publiczną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7.
KD/p-j.1 – KD/p-j.12	1. Przeznaczenie podstawowe terenów – ciągi pieszo – jezdne. 2. Przeznaczenie uzupełniające terenów: 1) zieleni urządzonej; 2) parkingi; 3) infrastruktura techniczna nie kolidująca z przeznaczeniem podstawowym. 3. Ustala się: 1) szerokość w liniach rozgraniczających – wg rysunku planu tj. 5,00 – 30,00m; 2) szerokość utwardzonego pasa ruchu – minimum 4,50m; 4. Tereny KD/p-j stanowią przestrzeń publiczną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7.
KD/p.1 KD/p.2	1. Przeznaczenie terenu: 1) ciągi piesze lub pieszo – rowerowe; 2) infrastruktura techniczna nie kolidująca z przeznaczeniem podstawowym. 2. Ustala się: 1) szerokość w liniach rozgraniczających – wg rysunku planu 3,00 - 5,00m; 2) w obrębie ciągu KD/p.2 dopuszcza się ruch kołowy związany z dojazdem do posesji nr 29 przy ul. Św. Anny. 3. Tereny KD/p stanowią przestrzeń publiczną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę ustala się z miejskiej sieci wodociągowej rozbudowywanej stosownie do ustalonego zagospodarowania terenów;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych ustala się do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej rozbudowywanej stosownie do ustalonego zagospodarowania terenów;
- 3) gospodarkę ściekami opadowymi należy rozwiązywać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
- 4) wyposażenie w pozostałe media należy rozwiązać w oparciu o przepisy odrębne;
- 5) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi budowle i urządzenia należy lokalizować w sposób:
  - a) nie powodujący kolizji z przeznaczeniem podstawowym terenów;
  - b) zapewniający możliwość spełnienia wymagań sanitarnych;
- 6) sieci infrastruktury technicznej o charakterze tranzytowym należy prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działek;
- 7) dopuszcza się instalowanie urządzeń służących pozyskiwaniu energii ze źródeł niekonwencjonalnych za wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
- 8) moc urządzeń o których mowa w pkt 6 nie może przekroczyć 100kW;
- 9) obiekty łączności publicznej należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) do czasu pełnego wyposażenia terenu w sieci wodociągowe i kanalizacyjne dopuszcza się stosowanie rozwiązań tymczasowych zgodnych z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz ustaleniami §10.

**§ 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%.

### **ROZDZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE:**

**§ 14.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Kowar.

**§ 15.** Uchwała wchodzi w życie w po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

