

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH
Z DNIA R.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Krzaczyzna
- edycja 2020 r.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020r. poz. 293 ze zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020r. poz. 713, 1378), a także na podstawie Uchwały Nr XX/125/20 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 27 lutego 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Krzaczyzna – edycja 2020r., po stwierdzeniu że nie zostały naruszone ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary uchwalonego Uchwałą Nr XXIV/139/2000 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 30 października 2000 r. z późn. zmianami

uchwala się, co następuje:

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE:

- § 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Krzaczyzna - edycja 2020 r.
2. Plan obejmuje następujące obszary:
- 1) obszar obejmujący działki nr 55 – 57 obręb 0005 miasta Kowary;
 - 2) obszar obejmujący działki nr 83/4 i 83/5 obręb 0005 miasta Kowary;
 - 3) obszar obejmujący działkę nr 102 obręb 0005 miasta Kowary;
 - 4) obszar obejmujący zespół działek położonych przy ul. Głównej;
 - 5) obszar obejmujący działkę nr 100/1 oraz część działki nr 100/2 obr. 0005 miasta Kowary;
 - 6) obszar obejmujący działkę nr 103/11 obr. 0005 miasta Kowary;
 - 7) obszar obejmujący część działki 732/7 obr. 0001 miasta Kowary.
3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:
- 1) załącznik nr 1 oraz nr 2 stanowiące odpowiednio rysunki nr 1 oraz nr 2 planu sporządzone na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
 - 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
4. Załączniki nr 3 i nr 4 nie stanowią ustaleń planu.
- § 2.** 1. Plan ustala:
- 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;
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego w tym krajobrazów kulturowych;
 - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 7) 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 parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
 - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Na obszarze objętym planem nie występują:
- 1) zabytki oraz dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;
 - 2) tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych i krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 3) uwarunkowania wymagające ustalenia zakazów zabudowy;
 - 4) uwarunkowania wymagające ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów innego niż określony w art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020, poz. 293 ze zm.).
3. W granicach obszaru objętego planem gmina nie wyznaczyła obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2020r. poz. 802 ze zm.).

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

- 1) planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Krzaczyzna - edycja 2020 r.;
- 2) terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;
- 3) przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, funkcje określone w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, które winny stać się w ramach realizacji planu, dominującym, obligatoryjnym sposobem zagospodarowania terenu, zajmującym minimum 70% jego powierzchni. W

ramach ustalonego przeznaczenia podstawowego terenu mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego, warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej lub ją wzbogacające w tym zabudowa towarzysząca, infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym i komunikacyjna oraz zieleń;

- 4) przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może zajmować do 30% powierzchni terenu i ma charakter opcjonalny, chyba że z przepisów szczegółowych niniejszej uchwały wynika inaczej;
- 5) zabudowie towarzyszącej** – należy przez to rozumieć samodzielne budynki i wiaty mieszczące funkcje garażowe i gospodarcze, stacje transformatorowe oraz altany ogrodowe, których powierzchnia zabudowy nie przekracza 35m², chyba, że z ustaleń szczegółowych wynika inaczej;
- 6) obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której wymaga się usytuowania frontowej ściany projektowanego budynku przeznaczenia podstawowego; obowiązująca linia zabudowy może być przekroczona wykuszami, werandami, balkonami, gankami i elementami odwodnienia o maksimum 2,00m, na maksimum 30% szerokości elewacji oraz schodami zewnętrznymi i rampami bez ograniczeń;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków i wiat, za wyjątkiem przekroczeń analogicznych jak w odniesieniu do obowiązującej linii zabudowy;
- 8) terenach zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć, o ile z ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały nie wynika inaczej, funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
 - a) administracji publicznej,
 - b) bezpieczeństwa publicznego,
 - c) handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej nie przekraczającej 2000m²,
 - d) gastronomii,
 - e) hotelarstwa, turystyki i rekreacji,
 - f) ochrony zdrowia i opieki społecznej,
 - g) oświaty i nauki,
 - h) działalności biurowej i zarządzania,
 - i) ubezpieczeń i finansów,
 - j) poczty, telekomunikacji i usług kurierskich,
 - k) sportu,
 - l) rzemiosła,nie zaliczonej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 9) terenach zabudowy mieszkalno – usługowej** – należy przez to rozumieć tereny, na których dopuszcza się jako równorzędne przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną oraz zabudowę usługową, o której mowa w pkt 8, a także zabudowę łączącą w/w funkcje w dowolnych proporcjach;
- 10) dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci głównych oraz kalenicy biegnącej w osi/osiach głównej bryły budynku;
- 11) dachu zasadniczym** – należy przez to rozumieć główne połacie dachu, kształtujące podstawową bryłę budynku, bez tarasów, lukarn, wykuszy, werand, dominant architektonicznych i zadaszeń stref wejściowych;
- 12) dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie przekraczającym 15⁰;

- 13) wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynków i wiat, mierzoną w linii frontowej elewacji od średniej rzędnej terenu (w odniesieniu do gruntu nie przekształconego robotami ziemnymi) i odnoszącą się do:
- kalenicy obiektu w wypadku dachu stromego,
 - górnej krawędzi dachu lub attyki w wypadku dachu płaskiego.

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

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - przeznaczenie terenów – wyrażone numerami i symbolami literowymi;
 - obowiązująca linia zabudowy;
 - nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - granice obszarów objętych planem, które należy rozumieć jako tożsame z przyległymi do nich liniami rozgraniczającymi.
2. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunkach planu mają charakter informacyjny.

ROZDZIAŁ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE:

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

- energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykorzystaniem systemów proekologicznych, spełniających wymogi przepisów antysmogowych;
- ustala się klasyfikację akustyczną terenów objętych planem zgodnie z tabelą 1:

Tabela 1:

symbol terenu	kategoria akustyczna terenu
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MU, RM	tereny mieszkaniowo - usługowe
U	<ul style="list-style-type: none"> w przypadku realizacji usług z zakresu oświaty, nauki i opieki społecznej, turystyki i hotelarstwa oraz mieszkalnictwa towarzyszącego usługom – teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży; w przypadku lokalizacji wyłącznie funkcji innych niż wymienione powyżej – teren nie podlega ochronie akustycznej
U,P	<ul style="list-style-type: none"> w przypadku realizacji usług z zakresu oświaty, nauki i opieki społecznej oraz turystyki i hotelarstwa – teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży; w przypadku lokalizacji wyłącznie funkcji innych niż wymienione powyżej – teren nie podlega ochronie akustycznej
pozostałe tereny	tereny nie podlegają ochronie akustycznej

- gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;

- 4) uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie działki nie może naruszać standardów jakości środowiska ustalonych dla działek sąsiednich;
- 5) na obszarach objętych planem nie występują i nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 6) ustala się zasady ochrony krajobrazu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 i § 8.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz krajobrazu kulturowego:

- 1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi w § 8;
- 2) wymóg stosowania w wykończeniu elewacji stonowanej kolorystyki, z wykluczeniem barw podstawowych i odblaskowych, a także błyszczących faktur;
- 3) wymóg zachowania spójności kolorystycznej obiektów lokalizowanych w granicach działki budowlanej;
- 4) stosowanie pokryć dachów stromych dachówką, łupkiem naturalnym bądź syntetycznym albo blachą płaską „na rąbek” w kolorze czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 5) stosowanie w wykończeniu elewacji tynków, okładzin drewnianych w formie deskowań szczytów, kamiennych i ceramicznych podmurówek;
- 6) wprowadzanie elementów charakterystycznych dla architektury regionalnej takich jak ganki, werandy, wykusze, opaski okienne, przy wykorzystaniu materiałów budowlanych i wykończeniowych w sposób charakterystyczny dla zabudowy historycznej regionu;
- 7) wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) za obszary przestrzeni publicznych uznaje się teren oznaczony na rysunku nr 1 planu symbolem 1.KD/D;
- 2) w granicach terenu, o którym mowa w pkt 1 wprowadza się następujące ustalenia:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;
 - b) dopuszcza się urządzenia techniczne oraz zieleń rozmieszczone w sposób uwzględniający wymagania techniczne dróg oraz potrzeby bezpieczeństwa ruchu.

§ 8. Ustala się następujące wymagania w zakresie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy i krajobrazu oraz zasad i warunków zagospodarowania terenu, określone w poniższych tabelach 2 - 9:

Tabela 2 – ustalenia dla terenów 1.MN oraz 2.MN:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
	2) przeznaczenie uzupełniające - usługi, o których mowa w § 3 pkt 7 lit. c, e, f, h oraz i;
	3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach

	zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	<ol style="list-style-type: none"> 1) wskaźnik intensywności zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) minimum - 0,05, b) maksimum: <ul style="list-style-type: none"> - w granicach terenu 1.MN - 0,40, - w granicach terenu 2.MN - 0,50; 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: <ol style="list-style-type: none"> a) w granicach terenu 1.MN - 0,20, b) w granicach terenu 2.MN - 0,30; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: <ol style="list-style-type: none"> a) w granicach terenu 1.MN - 50%, b) w granicach terenu 2.MN - 40%; 4) maksymalna wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego - 10,00m, b) zabudowy towarzyszącej - maksimum 5,00m; 5) maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków: <ol style="list-style-type: none"> a) w granicach terenu 1.MN - 20,00m, b) w granicach terenu 2.MN - 16,00m; 6) w przypadku budynków przylegających do siebie, szerokość elewacji frontowych dotyczy łącznej wartości obejmującej wszystkie te budynki; 7) geometria dachów: dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 40-48°; 8) określa nieprzekraczalną oraz obowiązującą linię zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą: <ol style="list-style-type: none"> a) na terenie 1.MN - linie nieprzekraczalne - 6,00m, b) na terenie 2.MN - linia obowiązująca - 4,80m; 9) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia: dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 7: <ol style="list-style-type: none"> a) w zabudowie istniejącej na rzecz zachowania i kontynuacji dachów o istniejącej geometrii; b) w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia kąta nachylenia połaci do min. 25° lub zastosowania dachów płaskich.

Tabela 3 – ustalenia dla terenów 1.MU oraz 2.MU:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	<ol style="list-style-type: none"> 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkalno - usługowej; 2) przeznaczenie uzupełniające: <ol style="list-style-type: none"> a) na terenie 1.MU - droga wewnętrzna, b) na terenie 2.MU - nie ustala się; 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	<ol style="list-style-type: none"> 1) wskaźnik intensywności zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) minimum - 0,05, b) maksimum - 0,70; 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni

	<p>działki budowlanej – 0,30;</p> <p>3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p style="margin-left: 20px;">a) zabudowy przeznaczenia podstawowego – 10,00m,</p> <p style="margin-left: 20px;">b) zabudowy towarzyszącej - maksimum 6,00m,</p> <p>5) maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków:</p> <p style="margin-left: 20px;">a) w granicach terenu 1.MU – 24,00m,</p> <p style="margin-left: 20px;">b) w granicach terenu 2.MU – 20,00m;</p> <p>6) w przypadku budynków przylegających do siebie, szerokość elewacji frontowych dotyczy łącznej wartości obejmującej wszystkie te budynki;</p> <p>7) geometria dachów: dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 40-48°;</p> <p>8) określa nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą:</p> <p style="margin-left: 20px;">a) na terenie 1.MU – 5,00 – 10,00m,</p> <p style="margin-left: 20px;">b) na terenie 2.MU - 6,00m;</p> <p>9) szerokość drogi wewnętrznej na terenie 1.MU - minimum 6,00m maksimum 12,00m;</p> <p>10) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia - dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 7 w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia kąta nachylenia połaci do min. 25° lub zastosowania dachów płaskich.</p>
--	--

Tabela 4 – ustalenia dla terenu 1.U:

1.	Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:
	<p>1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usługowej;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające:</p> <p style="margin-left: 20px;">a) mieszkalnictwo towarzyszące usługom, którego udział nie może przekroczyć 40% powierzchni całkowitej wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach terenu,</p> <p style="margin-left: 20px;">b) drogi wewnętrzne;</p> <p>3) funkcja, o której mowa w pkt 2 lit. a może być realizowana jako samodzielna lub wbudowana;</p> <p>4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	<p>1) wskaźnik intensywności zabudowy:</p> <p style="margin-left: 20px;">a) minimum 0,03,</p> <p style="margin-left: 20px;">b) maksimum – 0,40;</p> <p>2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,30;</p> <p>3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy – 10,00m;</p> <p>5) geometria dachów: dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35-48°;</p> <p>6) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodna z rysunkiem planu, tj. linia położona w odległości 0,00m do 20,00m od linii rozgraniczającej;</p> <p>7) szerokość dróg wewnętrznych minimum 6,00m maksimum 12,00m z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie placów manewrowych;</p>

	<p>8) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia:</p> <p>a) dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 5:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w zabudowie istniejącej na rzecz zachowania i kontynuacji dachów o istniejącej geometrii, - w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia kąta nachylenia połaci do min. 25° lub zastosowania dachów płaskich, <p>b) w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV oraz w strefie kontrolowanej gazociągów średniego podwyższonego ciśnienia Dn300; 1,6MPa obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,</p> <p>c) południowo - wschodni fragment terenu położony pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy należy zagospodarować zielenią i zachować jako biologicznie czynny.</p>
--	---

Tabela 5 – ustalenia dla terenu 1.U,P:

1.	Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:
	<p>1) przeznaczenie podstawowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) teren zabudowy usługowej, b) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; <p>2) przeznaczenie uzupełniające:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) infrastruktura techniczna, b) drogi wewnętrzne; <p>3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	<p>1) wskaźnik intensywności zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) minimum 0,05, b) maksimum – 1,20; <p>2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,60,</p> <p>3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) budynków przeznaczenia podstawowego – 12,00m, b) zabudowy towarzyszącej – 7,00m, c) obiektów budowlanych związanych z potrzebami technologicznymi funkcji produkcyjnych – 15,00m; <p>5) geometria dachów – dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 30-48° lub dachy płaskie;</p> <p>6) ustala się nieprzekraczalną linią zabudowy, której położenie określa rysunek planu; odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej wynosi 10,00m;</p> <p>7) szerokość dróg wewnętrznych minimum 6,00m maksimum 12,00m z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie placów manewrowych,</p> <p>8) w odniesieniu do zabudowy towarzyszącej, na terenie 1.U,P nie obowiązuje ograniczenie powierzchni zabudowy, o którym mowa w § 3 pkt 5.</p>

Tabela 6 – ustalenia dla terenów 1.RM oraz 2.RM:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy zagrodowej w

	<p>gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające:</p> <p>a) na terenie 1.RM – usługi agroturystyczne oraz usługi, o których mowa w § 3 pkt 7 lit. e oraz k,</p> <p>b) na terenie 2.RM – usługi agroturystyczne;</p> <p>3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	<p>1) wskaźnik intensywności zabudowy:</p> <p>a) minimum - 0,05,</p> <p>b) maksimum – 0,25;</p> <p>2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,15;</p> <p>3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – 10,00m,</p> <p>b) zabudowy towarzyszącej - maksimum 5,00m;</p> <p>5) maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków – 24,00m;</p> <p>6) w przypadku budynków przylegających do siebie, szerokość elewacji frontowych dotyczy łącznej wartości obejmującej wszystkie te budynki;</p> <p>7) geometria dachów: dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30-48°;</p> <p>8) określa nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą:</p> <p>a) na terenie 1.RM - 6,00m,</p> <p>b) na terenie 2.RM – 10,00 – 39,50m;</p> <p>9) dodatkowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia: dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 7 - w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia kąta nachylenia połaci do min. 25° lub zastosowania dachów płaskich.</p>

Tabela 7 – ustalenia dla terenu 1.US:

1.	Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:
	<p>1) przeznaczenie podstawowe – teren sportu i rekreacji;</p> <p>2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna;</p> <p>3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	<p>1) wskaźnik intensywności zabudowy:</p> <p>a) minimum - 0,01,</p> <p>b) maksimum – 0,05;</p> <p>2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05;</p> <p>3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy - 6,00m;</p> <p>5) geometria dachów: dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30-48°;</p> <p>6) linie zabudowy – nie ustala się – zabudowę należy sytuować zgodnie z</p>

	przepisami odrębnymi.
--	-----------------------

Tabela 8 – ustalenia dla terenu 1.KD/D:

1.	Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy dojazdowej – fragment ulicy Nadrzecznej; 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, fragmentu drogi położonej w granicach planu – zgodnie z rysunkiem planu tj. - 0,00m do 1,800m; 2) teren należy zagospodarować w powiązaniu z częścią drogi leżącą poza granicami planu.

Tabela 9 – ustalenia dla terenów 1.KDW oraz 2.KDW:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych; 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu tj.: a) teren 1.KDW - 10,00m do 22,00m, b) teren 2.KDW – 0,00m do 3,80m jako szerokość fragmentu drogi położonym w granicach planu; 2) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny, bez wydzielonych chodników; 3) dopuszcza się zieleń rozplanowaną w dostosowaniu do wymogów bezpieczeństwa ruchu.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 10,00 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w zakresie 60⁰–120⁰;
- 4) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogową, dla których ustala się odpowiednio minimalną powierzchnię 5m² oraz minimalną szerokość frontu – 2,00 m;
- 5) ustalenia pkt 1-4 nie dotyczą działek przeznaczonych na cele rolne.

§ 10. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: w granicach terenu 1.U w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 110KV oraz w strefie kontrolowanej gazociągów podwyższonego średniego ciśnienia Dn300; 1,6MPa obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w sposób zapewniający:

- 1) zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gospodarkę ściekową opartą na gminnej sieci kanalizacyjnej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wyposażenie obszaru w pozostałe media infrastruktury technicznej w oparciu o warunki określone w przepisach odrębnych.

2. Istniejące sieci infrastruktury technicznej mogą podlegać rozbudowie i przebudowie, w tym zmianie przebiegu w zakresie nie powodującym konfliktów z projektowanym zagospodarowaniem terenów.

3. Przez obszar oznaczony na rysunku nr 1 planu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV, którą wskazuje się do zachowania, z prawem podejmowania działań, o których mowa w ust. 2, jednak pod warunkiem nie zwiększania strefy technologicznej związanej z ww. linią.

4. Przez obszar oznaczony na rysunku nr 1 planu przebiegają gazociągi podwyższonego średniego ciśnienia Dn 300; 1,6MPa, które wskazuje się do zachowania, z prawem podejmowania działań, o których mowa w ust. 2, jednak pod warunkiem nie zwiększania stref kontrolowanych wyznaczonych dla ww. gazociągów.

5. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni:

- 1) o mocy nie przekraczającej 100kW - w granicach wszystkich terenów, za wyjątkiem terenów KD/D.1, KDW.1 i KDW.2;
- 2) o mocy przekraczającej 100kW - w granicach terenu 1.U,P na warunkach określonych w § 12.

6. Lokalizacja inwestycji z zakresu łączności publicznej jest dopuszczalna na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

7. W obszarze objętym planem nie występują i nie dopuszcza się lokalizacji sieci przesyłowych infrastruktury technicznej.

8. Nowoprojektowane sieci infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym należy prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działek, o ile z warunków technicznych bądź lokalizacyjnych nie wynikają inne wymagania.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem poprzez istniejący system dróg położonych stycznie do tych obszarów – zgodnie ze stanem istniejącym oraz za pośrednictwem dróg realizowanych na zasadach określonych w § 8, tabelach 8 i 9 oraz tabelach 4 i 5;
- 2) ustala się następujące wymagania w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji:
 - a) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - 1 miejsce postojowe na 50m² powierzchni użytkowej usług;
 - 1 miejsce postojowe na 5 pracowników w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach;
 - b) sposób realizacji miejsc do parkowania – w granicach terenów, na wyznaczonych miejscach postojowych, lub w garażach;
 - c) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;

- na terenach, na których wymogi w tym zakresie ustalają przepisy odrębne
 - zgodnie z tymi przepisami;
 - na pozostałych terenach – nie wymaga się wyznaczania miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.
- 3) ustala się warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym – zgodnie ze stanem istniejącym.

§ 13. Ustala granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko w/w urządzeń jako tożsame z liniami rozgraniczającymi teren 1.U,P.

§ 14. 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:

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kowary.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.