



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 5 lipca 2024 r.

Poz. 3719

### UCHWAŁA NR IV/17/24 RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH

z dnia 27 czerwca 2024 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w jednostce urbanistycznej Kowary Wojków 2, w rejonie ul. Górnej i ul. Cichej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr LXXIV/446/23 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w jednostce urbanistycznej kowary Wojków 2, w rejonie ul. Górnej i ul. Cichej, oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary, uchwalonego uchwałą nr XLVII/249/2021 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 25 listopada 2021 r., uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w jednostce urbanistycznej Kowary Wojków 2, w rejonie ul. Górnej i ul. Cichej, dla 2 obszarów, o sumarycznej powierzchni 0,44 ha, zwany dalej planem, którego granice określono na załączniku graficznym.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - załącznik graficzny w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 2.** Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 4, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale oraz na rysunku planu jest mowa o:

- 1) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia oraz równej długości głównych połaci dachowych;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków i wiat, za wyjątkiem:
  - a) wykuszy, werand, balkonów, ganków i elementów odwodnienia o maksimum 2,00 m, na maksimum 30% szerokości elewacji,
  - b) urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) dociepleń, wykraczających do 0,5 m poza zewnętrzną powierzchnię ściany budynku,
  - d) schodów zewnętrznych, ramp, wiatrołapów i podjazdów dla niepełnosprawnych;
- 3) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte planem;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – 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;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie lub wzbogacenie funkcji podstawowej, na terenach oraz na warunkach określonych w przepisach szczegółowych;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, dla którego sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;
- 7) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi z wyłączeniem:
  - a) usług, które należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) usług, które należą do przedsięwzięć z grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko, w trakcie której sporządzono raport o oddziaływaniu na środowisko, wykazała ryzyko niekorzystnego wpływu na środowisko,
  - c) usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług produkcyjnych, warsztatów (w tym samochodowych, blacharskich i lakierniczych), usług obsługi pojazdów, w tym stacji paliw, baz transportowych, baz sprzętu budowlanego oraz usług wymagających otwartego składowania materiałów.

2. Pojęcia nie wymienione w ust. 1 i użyte w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 5) przeznaczenia terenów.

2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, w granicach obszaru planu mają charakter informacyjny.

3. Oznaczenia graficzne znajdujące się poza granicami obszaru planu, mają charakter informacyjny i pomocniczy.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – **MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – **MNW-MNB**;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – **KR**.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 6. 1. Zabudowę należy lokalizować przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu. W przypadku nie wyznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, obowiązują przepisy odrębne.

2. Dopuszcza się sytuowanie budynków lub ich rozbudowywanych części w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

3. Na obszarze planu w ramach ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, przy zachowaniu wytycznych ochrony konserwatorskiej określonych w § 8:

- 1) ustala się nakaz stosowania kolorystyki elewacji o niskich stopniach nasycenia, nie kontrastującej z otaczającą zabudową; dla małych powierzchni elewacji dopuszcza się stosowanie barw o innych stopniach nasycenia;
- 2) dopuszcza się stosowania na elewacjach okładzin i wykończeń takich jak: tynki, drewno, cegła, ceramiczne i kamienne materiały licowe, okładziny metalowe i szkło;
- 3) ustala się 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;
- 4) ustala się zakaz:
  - a) stosowania kolorów jaskrawych,
  - b) stosowania listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding” oraz blachy trapezowej lub falistej, jako podstawowych materiałów elewacyjnych,
  - c) stosowania jako pokrycia dachów: blachy trapezowej i blachy falistej,
  - d) lokalizacji blaszanych budynków gospodarczych i blaszanych garaży.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania krajobrazu**

§ 7. 1. Obszary objęte planem znajdują się w całości w granicach Rudawskiego Parku Krajobrazowego, w których obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów, zawartych w przepisach odrębnych, w szczególności zasady ochrony środowiska przyrodniczego, wynikające z Rozporządzenia nr 17 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 7 listopada 2007 r. w sprawie Rudawskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 277 poz. 3386).

2. W obszarze planu w celu spełnienia wymagań ochrony środowiska:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) ewentualna uciążliwość, wynikająca z charakteru prowadzonej działalności, nie może przekraczać wartości dopuszczalnych określonych w przepisach odrębnych, na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) lokalizowanie powierzchni biologicznie czynnych w obrębie działek budowlanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi Rozdziału 11.

3. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych - dla terenów oznaczonych symbolami MNW, MNW-MNB – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie;
- 2) zakaz prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami i przetwarzaniem odpadów, zgodnie z definicjami zawartymi w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach.

5. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się:

- 1) zakaz prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych;
- 2) ochronę wód przed skażeniami i zanieczyszczeniami, poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodnej i ściekowej, określonymi w § 14 - § 16.

6. Dla ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się zakaz stosowania źródeł ciepła nie spełniających warunków określonych w § 19.

7. Określa się zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE):

- 1) w obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji:
  - a) biogazowni, w tym instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego, niezależnie od ich mocy,
  - b) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
- 2) lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), innych jak wymienione w pkt 1, dopuszczona jest jako infrastruktura techniczna służąca do obsługi zabudowy i zagospodarowania terenów o funkcji ustalonej w planie, pod warunkiem:
  - a) wykorzystania wyłącznie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), obejmujących: energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną oraz energię geotermalną,
  - b) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), nie powodujących konieczności wyznaczenia stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu nieruchomości sąsiednich oraz nie powodujących przekroczenia standardów emisyjnych lub standardów jakości środowiska na nieruchomościach sąsiednich,
  - c) zastosowania na urządzeniach barw neutralnych (poprzez stosowanie odcieni szarości lub odcieni kolorów jak inne obiekty w granicach działki budowlanej) a w przypadku lokalizacji paneli szklanych stosowanie wyłącznie paneli o powierzchni antyrefleksyjnej.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych**

§ 8. 1. Obszary objęte planem leżą w granicach zabytkowego układu urbanistycznego miasta Kowary wpisanego do Rejestru Zabytków pod nr A/1808/365 z dnia 25.11.1956 r. Dla obszaru wpisanego do Rejestru Zabytków, obowiązują przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Wyznacza się granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej dla obszarów, zgodnie z rysunkiem planu.

3. W granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, niezależnie od ustaleń Rozdziału 12, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim układu dróg, podziału i sposobu zagospodarowania działek;
- 2) przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących, wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej historycznej architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;

3) przy budowie nowych obiektów kubaturowych ustala się nawiązanie gabarytami i sposobem kształtowania bryły do miejscowej tradycji architektonicznej (cechy regionalne architektury).

4. W przypadku odkrycia przedmiotu w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, nakazuje się postępować, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 5.**

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.**

§ 9. 1. Ustalenia w zakresie ochrony przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 7 i § 8 uchwały.

2. Obszary objęte planem leżą w granicach Rudawskiego Parku Krajobrazowego. Ustala się ochronę i zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody, a także zgodnie z uchwałą nr XVI/329/11 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 27 października 2011 r., w sprawie ustanowienia planu ochrony Rudawskiego Parku Krajobrazowego.

3. Obszary objęte planem leżą w granicach zabytkowego układu urbanistycznego miasta Kowary wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/1808/365 z dnia 25.11.1956 r., dla którego obowiązują przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

### **Rozdział 6.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

§ 10. 1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) dla terenów 1MNW:

a) powierzchnia działek nie mniejsza niż – 1000 m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 20 m;

2) dla terenów 1MNW-MNB:

a) powierzchnia działek nie mniejsza niż – 500 m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 15 m;

3) dla terenu 1KR:

a) powierzchnia działek nie mniejsza niż – 2 m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 2 m;

4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

### **Rozdział 7.**

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 11. 1. Ujawnia się granice pasa technologicznego (pas ochrony funkcyjnej) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV – o szerokości 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii).

2. W pasach technologicznych obowiązują przepisy odrębne, w tym:

1) zakaz sadzenia roślinności wysokiej (o wysokości powyżej 3 m) i o rozbudowanym systemie korzeniowym;

2) zapewnienie dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 12. 1. Ustala się warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym – zgodnie ze stanem istniejącym.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów z przyległych dróg publicznych lub z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, połączonych z układem komunikacyjnym miasta Kowary, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się wydzielanie dojazdów, nie wskazanych na rysunku planu, których szerokość nie może być mniejsza niż 5 m.

4. W zakresie miejsc do parkowania:

- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie na terenie działki budowlanej miejsc do parkowania, w ilości niezbędnej dla obsługi, lecz nie mniejszej niż:
  - a) 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce do parkowania na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 2) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:
  - a) terenowych miejsc do parkowania,
  - b) wiat,
  - c) garaży, w tym: wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych;
- 3) liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, należy wyznaczyć analogicznie, jak wskazano w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 13. 1. Ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego.

2. Na wszystkich terenach w obszarze planu:

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) parametry infrastruktury technicznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi terenu (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków), zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowym z sieci wodociągowej;
- 2) budowę i rozbudowę sieci wodociągowej;
- 3) awaryjne zaopatrzenie w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze planu dopuszcza się rozwiązania indywidualne w zakresie zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 1. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) docelowo ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne systemy oczyszczania ścieków bytowych - bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu.

**§ 16.** W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) dopuszcza się:

a) retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji (poprzez rozsączanie w gruncie), w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich,

b) odprowadzenie do rowów lub cieków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;

3) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej.

**§ 17. 1.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn.

2. Dopuszcza się:

1) rozbudowę, przebudowę, modernizację sieci (w tym możliwość skablowania istniejącej sieci napowietrznej) oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) budowę stacji transformatorowych, w tym również na wydzielonych działkach;

3) zasilanie z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) realizację nowych sieci i urządzeń na potrzeby oświetlenia dróg.

**§ 18.** W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia lub lokalnych i indywidualnych zbiorników gazu;

2) budowę sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 19.** W zakresie energii cieplnej dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:

1) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz;

2) energię elektryczną;

3) odnawialne źródła energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 20.** W zakresie telekomunikacji:

1) ustala się realizację sieci i urządzeń zapewniających dostęp do sieci telefonicznej, internetu szerokopasmowego oraz umożliwiających bezprzewodowy dostęp do Internetu;

2) dopuszcza się rozbudowę istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej oraz urządzeń radiowych telefonii bezprzewodowej.

## **Rozdział 10. Stawka procentowa**

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

## **Rozdział 11. Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 22. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) dojazdów, dojeżdż, ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) miejsc postojowych;
- 4) budynków gospodarczych, garaży;
- 5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;
- 6) zieleni urządzonej.

3. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp. w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) typ zabudowy – wolnostojąca;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,1,
  - b) maksymalna – 0,5;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków – 9 m,
  - b) dla budowli:
    - wiaty, altany - 5 m,
    - pozostałe - 9 m;
- 7) geometria dachów:
  - a) dachy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych – symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 38° do 48°,
  - b) dachy pozostałych obiektów budowlanych – symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25°,
  - c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,
  - d) pokrycie dachów dwuspadowych lub wielospadowych: dachówka ceramiczna, cementowa, lub materiał dachówkopodobny, łupek dachowy, blacha płaska „na rąbek”, w kolorze czerwonym lub szarym;
- 9) w przypadku modernizacji i rozbudowy obiektów istniejących ustala się utrzymanie dotychczasowej ilości kondygnacji naziemnych, wysokości budynku oraz dotychczasowego kąta nachylenia połaci dachowych, formy i pokrycia dachu;
- 10) elewacje budynków w odcieniach pastelowych, jasnych, dopuszczalne elewacje z cegły ceramicznej, kamienia lub drewna.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:



- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż - 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) ustalenia, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW-MNB**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;

- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) dojazdów, dojazdów, ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) miejsc postojowych;
- 4) budynków gospodarczych, garaży;
- 5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;
- 6) zieleni urządzonej.

3. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp. w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) typ zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza;
- 3) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży, o łącznej powierzchni zabudowy do 40 m<sup>2</sup>, jako towarzyszących zabudowie przeznaczenia podstawowego;
- 4) minimalna powierzchnia zabudowy budynku przeznaczenia podstawowego – 70 m<sup>2</sup>;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,2,
  - b) maksymalna – 0,5;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków – 9 m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 6 m,
  - b) dla budowli:
    - wiaty, altany - 5 m,
    - pozostałe - 9 m;
- 9) geometria dachów:
  - a) dachy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych – symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 38° do 48°;

- b) dachy pozostałych obiektów budowlanych – symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25°,
  - c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,
  - d) pokrycie dachów dwuspadowych lub wielospadowych: dachówka ceramiczna, cementowa, lub materiał dachówkopodobny, łupek dachowy, blacha płaska „na rąbek”, w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym lub czarnym;
- 10) elewacje budynków w odcieniach pastelowych, jasnych, dopuszczalne elewacje z cegły ceramicznej.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>;
- 2) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR**, ustala się przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust 1, dopuszcza się realizację:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) miejsc postojowych;
- 3) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
- 4) zieleni urządzonej.

## **Rozdział 12. Przepisy końcowe**

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kowary.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Kowarach:  
**Tadeusz Cwynar**



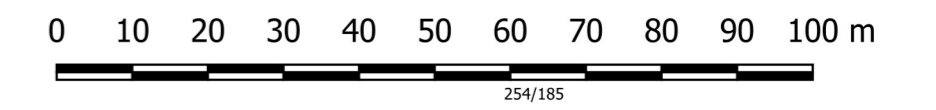
Układ współrzędnych 2000 STREFA V - EPSG:2176  
Licencja nr OD.6642.167.2024\_0206\_P  
wydana przez Starostwo Powiatowe w Jeleniej Górze



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W JEDNOSTCE URBANISTYCZNEJ KOWARY WOJKÓW 2, W REJONIE UL. GÓRNEJ I UL. CICHEJ

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000



Załącznik Nr 1 do uchwały  
Nr IV/17/24  
Rady Miejskiej w Kowarach  
z dnia 27 czerwca 2024 r.

## LEGENDA:

### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICE STREFY „B” OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

### PRZEZNACZENIA TERENÓW:

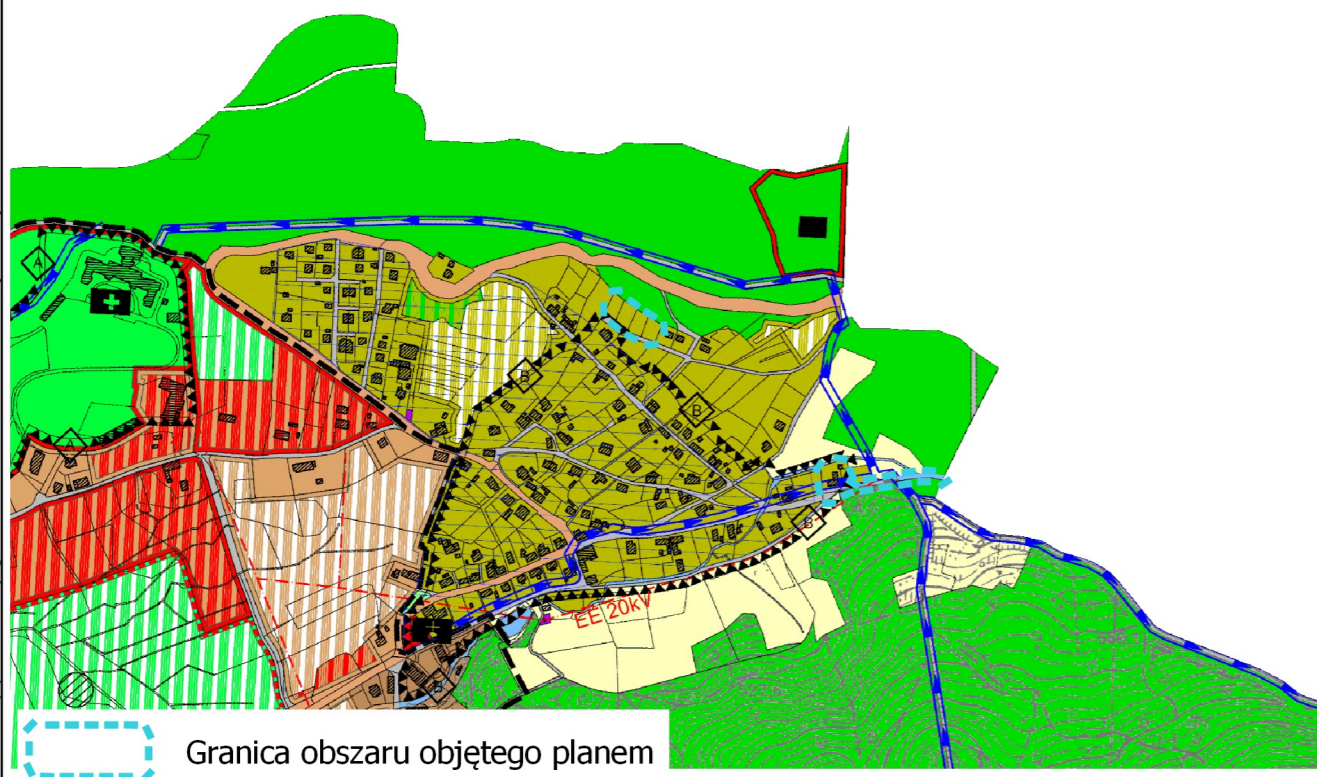
- MNW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- MNW-MNB - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ BLIŹNIACZEJ
- KR - TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

### OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- LINIE ENERGETYCZNE NAPOWIETRZNE SN
- GRANICE PASA TECHNOLOGICZNEGO LINII EE
- WYMIARY W METRACH
- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY

Obszary objęte planem znajdują się w całości w granicach:  
- Rudawskiego Parku Krajobrazowego,  
- zabytkowego układu urbanistycznego miasta Kowary, wpisanego do Rejestru Zabytków pod nr A/1808/365 z dnia 25.11.1956 r.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary, uchwalonego uchwałą Nr XLVII/249/2021 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 25 listopada 2021 r.



Granica obszaru objętego planem

## OBJAŚNIENIA :

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li> granica gminy</li> <li> granica obszarów objętych wcześniejszymi zmianami w studium</li> <li> granice obszarów „A.1”, „B.1”, „G.1”, „I”, „J”, „K” oraz „W.2” objętych zmianą studium</li> <li><b>OBSZARY ZABUDOWANE</b></li> <li> centrum usługowo - mieszkaniowe Kowar</li> <li> zespół śródmiejski</li> <li> tereny mieszkaniowe zabudowy wielorodzinnej</li> <li> tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</li> <li> tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze wypoczynkowym</li> <li> tereny zabudowy wiejskiej - zagrodowej</li> <li> tereny mieszkaniowe zróżnicowane</li> <li> tereny usług</li> <li> tereny usług z zielenią towarzyszącą</li> <li> zagospodarowanie turystyczne:</li> <li> bramy do parku</li> <li> hotele, pensjonaty, schroniska</li> <li> strefy lokalizacji stacji narciarskiej</li> <li> tereny aktywności gospodarczej</li> <li> tereny urządzeń obsługi oraz ośrodków produkcji ogrodniczej</li> <li> hałdy</li> <li> tereny przekształceń funkcjonalno - gospodarczych z preferencją dla funkcji usługowych</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:</b></li> <li> tereny infrastruktury technicznej:</li> <li> oczyszczalnia ścieków</li> <li> ujęcia wody</li> <li> osadnik</li> <li> główny punkt zasilania energetycznego</li> <li> stacja redukcji gazu</li> <li> ciepłownia</li> <li> linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia ze strefą ochronną</li> <li> linie elektroenergetyczne średniego napięcia</li> <li> linie elektroenergetyczne skablowane</li> <li> gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia odcinek istniejący</li> <li> gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia odcinek do likwidacji</li> <li> gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia odcinek projektowany</li> <li> strefa kontrolowana od gazociągu podwyższonego, średniego ciśnienia</li> <li> obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100kW wraz ze strefami ochronnymi</li> <li><b>KOMUNIKACJA</b></li> <li> drogi wojewódzkie</li> <li> drogi powiatowe</li> <li> drogi gminne</li> <li> tereny komunikacyjne</li> <li> parkingi</li> <li> postulowana lokalizacja wlotu drogi lokalnej</li> <li> tereny transportu kolejowego, stacje, przystanki</li> <li> tereny zamknięte</li> </ul> |
|---|---|



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/17/24  
Rady Miejskiej w Kowarach  
z dnia 27 czerwca 2024 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz o zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 – tekst jednolity z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 609 - tekst jednolity), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 1270 - tekst jednolity z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 356 - tekst jednolity), Rada Miejska w Kowarach uchwała, co następuje:

§ 1. W obszarze objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty.

§ 2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzi będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji, których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

- 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego - „PPP”;
- 2) wydatki z budżetu gminy;
- 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m. in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV/17/24  
Rady Miejskiej w Kowarach  
z dnia 27 czerwca 2024 r.  
Zalacznik3.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**