



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 30 października 2013 r.

Poz. 5513

UCHWAŁA NR LVII/266/13 RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH

z dnia 22 października 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu aktywności gospodarczej w jednostce urbanistycznej Kowary Krzaczyzna A

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8. marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zmianami) oraz na podstawie uchwały nr XLII/203/12 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 19 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu aktywności gospodarczej w jednostce urbanistycznej Kowary Krzaczyzna A, po stwierdzeniu że nie naruszone zostały 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. ze zmianami Rada Miejska w Kowarach uchwala, co następuje:

Rozdział 1

przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu aktywności gospodarczej w jednostce urbanistycznej Kowary Krzaczyzna A.

2. Plan obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym Kowary Krzaczyzna, przy ulicy Głównej.

3. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – 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 2 nie stanowi 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 kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 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) dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) tereny górnicze;
- 4) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu aktywności gospodarczej w jednostce urbanistycznej Kowary Krzaczyzna A;
- 2) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku 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 i zajmować nie mniej niż 60% jego powierzchni. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej oraz zieleni;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć, przeznaczenie, które może zajmować część terenu stanowiącą nie więcej niż 40% jego powierzchni;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu zewnętrznej ściany głównej bryły budynków i wiat, chyba, że z ustaleń szczegółowych wynika inaczej;
- 6) **wskaźniku zabudowy działki** – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy budynków i wiat zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki;
- 7) **terenach zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
 - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej nie przekraczającej 400 m²;
 - b) gastronomii;
 - c) działalności biurowej, administracji i zarządzania;
 - d) ubezpieczeń i finansów;
 - e) poczty i telekomunikacji i usług kurierskich;
 - f) sportu i rekreacji;
 - g) rzemiosła;
- 8) **terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów** – należy przez to rozumieć funkcję obiektów i terenów służących działalności:
 - a) produkcyjnej i przetwórczej;
 - b) składowej, magazynowej;
 - c) transportowej;
 - d) handlowej – hurtowej;
 - e) rzemieślniczej;
 - f) przedsiębiorstw świadczących usługi komunalne;
 - g) usługowej;
- 9) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie przekraczającym 15°.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów – wyrażone numerami i symbolami literowymi wyróżniającymi poszczególne tereny;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej;

- 5) granica obszaru objętego planem, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

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

- 1) energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykorzystaniem systemów proekologicznych;
- 2) wprowadza się klasyfikację akustyczną terenów objętych planem zgodną z ustaleniami zawartymi w poniższej tabeli 1:

Tabela 1:

symbol terenu	kategoria akustyczna terenu
1.U; 2.U	teren mieszkaniowo-usługowy
3.P; 4KD/L; 5KD/L; 6.KD/p-j; 7KDW; 8.R	tereny nie podlegają ochronie akustycznej

- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9;
- 4) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
- 5) uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie działki nie może naruszać standardów jakości środowiska ustalonych dla działek sąsiednich;
- 6) na obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 7) ustala się zasady ochrony krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 i § 9.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) zakaz stosowania ogrodzeń frontowych z prefabrykowanych przeseł betonowych;
- 2) zakaz umieszczania banerów i tablic reklamowych na ogrodzeniach;
- 3) nakaz wprowadzania ciągów intensywnej zieleni przesłaniającej otwarte place składowe od strony przestrzeni publicznej;
- 4) na terenach, na których wymaga się stosowania dachów stromych – nakaz stosowania pokrycia z dachówki lub blachodachówki w kolorze ceglastoczerwonym lub grafitowym;
- 5) zakaz stosowania na elewacjach barw podstawowych i odblaskowych;
- 6) wyznacza się strefę „OW” obserwacji archeologicznej dla stanowiska archeologicznego nr AZP 86-17/38, położonego na południe od obszaru objętego planem, której granice określa rysunek planu. W strefie tej wymaga się postępowania ustalonego w przepisach odrębnych jak dla terenów, na których znajdują się zabytki archeologiczne.

§ 7. Ustala się następujące wymagania w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) obszar objęty planem leży w całości w granicach układu urbanistycznego miasta Kowary wpisanego do rejestru zabytków – wpis nr A/1808/365 z dnia 25 listopada 1956r.;
- 2) w związku z uwarunkowaniem, o którym mowa w pkt 1 ustala się zasady zagospodarowania zgodnie z regulacjami zawartymi w § 6 i § 9 oraz przepisami odrębnymi.

§ 8. 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 – 200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 10,00 m;
- 3) parametry określone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w zakresie 60⁰–120⁰.

§ 9. Ustala się wymagania w zakresie przeznaczenia terenów oraz kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy i zasad oraz warunków zagospodarowania terenów, w tym ograniczeń w ich użytkowaniu a także wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, określone w poniższych tabelach 2–7:

Tabela 2 – ustalenia dla terenów 1.U i 2.U:

1.	Przeznaczenie terenu:
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) wbudowane lokale mieszkalne w ilości 1 lokal / 1 działkę budowlaną; b) obiekty infrastruktury technicznej; c) parkingi.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum 0,00; b) maksimum 1,2; 2) wskaźnik zabudowy działki – maksimum 0,6; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynków i wiat do najwyżej położonej kalenicy lub krawędzi dachu – 12,00 m; b) pozostałych obiektów budowlanych – do ich pełnej wysokości – 15,00 m; 5) geometria dachów – strome, symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 30–47°; 6) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych + 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny; 7) sposób realizacji miejsc do parkowania – na terenie działki budowlanej, na wyznaczonych miejscach postojowych lub w garażach; 8) dodatkowe nakazy; zakazy dopuszczenia i ograniczenia: a) w granicach terenu 2.U budynki mieszczące lokale mieszkalne należy sytuować we frontowych częściach działek budowlanych, w pasie szerokości maksimum 20,00 od oznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy; b) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację 1 budynku gospodarczego lub garażu o powierzchni zabudowy maksimum 50 m²; c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu do tej granicy; d) w granicach każdej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację nie więcej niż 1 wolno stojącego nośnika reklamowego.

Tabela 3 – ustalenia dla terenu 3.P:

1.	Przeznaczenie terenu:
	1) przeznaczenie podstawowe – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) obiekty infrastruktury technicznej; b) drogi wewnętrzne; c) parkingi.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum 0,00; b) maksimum 1,5; 2) wskaźnik zabudowy działki – maksimum 0,8; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynków i wiat – do najwyżej położonej krawędzi dachu – 15,00 m; b) pozostałych obiektów budowlanych – 20,00 m; 5) geometria dachów – płaskie; 6) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 miejsce na 5 pracowników; 7) sposób realizacji miejsc do parkowania – na terenie działki budowlanej, na wyznaczonych miejscach postojowych lub w garażach; 8) dodatkowe nakazy; zakazy dopuszczenia i ograniczenia: a) zabudowa istniejąca nie spełniająca wymogów określonych w pkt 1–4 może być zachowana w obecnej formie a także podlegać przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie pod warunkiem nie zwiększania o więcej niż 10% parametru, który w stanie istniejącym jest przekroczony; b) w przypadku rozbudowy obiektów istniejących, krytych dachami o innej geometrii niż ustalona w pkt 5 dopuszcza się zachowanie i kontynuację obecnej formy dachów;

c) oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów portierni;
d) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu do tej granicy.

Tabela 4 – ustalenia dla terenów 4.KD/L oraz 5.KD/L:

1.	Przeznaczenie terenu:
	1) przeznaczenie podstawowe – ulica lokalna - teren przeznaczony pod poszerzenie ulicy Głównej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) obiekty infrastruktury technicznej; b) w granicach terenu 3.KD/L - wiata przystankowa oraz tymczasowy obiekt handlowy (kiosk).
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) klasa techniczna L – lokalna; 2) szerokość w liniach rozgraniczających części ulicy położonej w granicach planu: a) teren 4. KD/L – 5,00 – 6,00 m, ze zwężeniem od strony zachodnie – zgodnie z rysunkiem planu; b) teren 5.KD/L – 4,00 – 5,00 m; 3) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w przepisach odrębnych; 4) tereny KD/L są przestrzenią publiczną w obrębie której: a) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych; b) w granicach terenu 4.KD/L dopuszcza się lokalizację 1 tymczasowego obiektu handlowego, wolno stojącego lub zintegrowanego z wiatą przystankową.

Tabela 5 – ustalenia dla terenu 6.KD/p-j:

1.	Przeznaczenie terenu:
	1) przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszo-jezdny; 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty infrastruktury technicznej;
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) szerokość w liniach rozgraniczających – 7,00 – 8,50 m; zgodnie z rysunkiem planu; 2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Tabela 6 – ustalenia dla terenu 7.KDW:

1.	Przeznaczenie terenu:
	1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) zieleń urządzone; b) obiekty infrastruktury technicznej.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) szerokość w liniach rozgraniczających – 14,00 – 15,00 m; zgodnie z rysunkiem planu; 2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Tabela 7 – ustalenia dla terenu 8.R:

1.	Przeznaczenie terenu:
	1) przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy; 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej;
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) ustala się zakaz zabudowy; 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy przeznaczenia uzupełniającego terenu.

§ 10. Ustala się następujący sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem miejscowym:

- 1) zagospodarowanie związane urządzeniem placów budowy – na czas trwania inwestycji;
- 2) zagospodarowanie związane z lokalizacją tymczasowych obiektów infrastruktury technicznej – do czasu realizacji rozwiązań docelowych;

3) zagospodarowanie w obrębie przestrzeni publicznej, w granicach terenów 4.KD/L i 5.KD/L zgodnie z ustaleniami zawartymi w tabeli 4 rubryka 2, pkt 4.

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

- 1) zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) gospodarkę ściekową opartą na miejskiej sieci kanalizacyjnej;
- 3) wyposażenie terenów w pozostałe media w oparciu o warunki określone w przepisach odrębnych.

2. Sieci infrastruktury technicznej o charakterze tranzytowym należy prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działek, o ile z warunków technicznych bądź lokalizacyjnych nie wynikają inne wymagania.

3. Wyklucza się lokalizację elektrowni wiatrowych.

4. Z zastrzeżeniem ust. 3 dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW.

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

6. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9, tabele 4–6.

§ 12. 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 3

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Kowar.

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

Przewodniczący Rady:
A. Machnica

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ W JEDNOSTCE URBANISTYCZNEJ KOWARY KRZACZYNA A

skala 1:1000

0 10 20 50 100

OZNACZENIA:
USTALENIA PLANU:

U	teren zabudowy usługowej
P	teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
KD/L	ulica lokalna - projektowane poszerzenie
KD/p-j	ciąg pieszo - jezdni
KDW	droga wewnętrzna
R	teren rolniczy
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
	lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	granica strefy "OVI" obserwacji archeologicznej
	granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

	zabudowa istniejąca (budynki i wiaty)
	istniejące granice działek

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LVII/266/13
RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH Z DNIA 22 PAŹDZIERNIKA 2013R.

STAROSTA JELENIOGÓRSKI
Powiatowy Urząd Budowlany
Jeleniogórski, ul. Świerkowa 2
54-600 Jelenia Góra
tel. 71 431 00 00
e-mail: biuro@jg.pwrz.gornik.pl

STAROSTA JELENIOGÓRSKI
Powiatowy Urząd Budowlany
Jeleniogórski, ul. Świerkowa 2
54-600 Jelenia Góra
tel. 71 431 00 00
e-mail: biuro@jg.pwrz.gornik.pl

Wyciąg z rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary (Uchwała Nr XXV/139/2000 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 30.10.2000r. - ze zmianami)

obszar "H7"

Załącznik nr 2 do uchwały nr LVII/
/266/13 Rady Miejskiej w Kowarach
z dnia 22 października 2013 r.

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu aktywności gospodarczej w jednostce urbanistycznej Kowary Krzaczyna A po stronie gminy nie wystąpią nowe zobowiązania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są wynikiem uchwalenia planu.