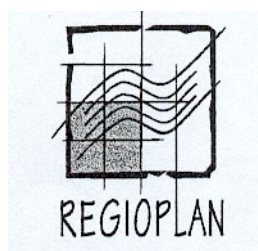


**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**GMINY KOWARY  
TEKST UJEDNOLICONY**



Wrocław – Mannheim – Drezno

# Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

## gminy Kowary

Zleceniodawca: Zarząd Miasta Kowary

Zarząd Miasta Kowary:

Burmistrz – Tadeusz Bierowski

Vice burmistrz – Marek Jiruska

Członkowie:

Dorota Mroczkowska

Janusz Jaworski

Jan Bartoszek

Zespół projektowy:

dr inż. arch. Leszek Stanek – Główny Projektant,

uprawnienia urbanistyczne nr 1435/94,

dr Kurt Fleckenstein – Zarząd ,

mgr Tomasz Actiremowicz – Dyrektor Biura we Wrocławiu,

mgr Robert Boryczka

mgr inż. Mirosław Śmietanka

mgr Tomasz Rusak – kartografia

mgr Roman Michalik – grafika

***projekt zmiany w studium opracowała:***

**na zlecenie BURMISTRZA KOWAR – Bożeny Wiśniewskiej**

**„DOM” PRACOWNIA URBANISTYCZNA, FHU**

z siedzibą w Jeleniej Górze przy ul. Krótkiej 1a/2

pod kierunkiem urbanisty uprawnionego:

arch. Anny Podworskiej - Michalak

(upr. urb. Nr 1145/90)

Zmiana została wykonana na podstawie Uchwały ~~Nr XVII/63/15 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 22 października 2015r.~~ Nr XX/128/20 z dnia 27 lutego 2020r.

**Niniejszy dokument jest załącznikiem Nr 1 do Uchwały Nr XXX/150/16 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 17 listopada 2016 r. do Uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Kowarach ..... r.**

SPIS TREŚCI:

CZĘŚĆ I – UWARUNKOWANIA:

	<b>WPROWADZENIE:</b>	
1.	<b>Podstawa prawna opracowania</b>	1
2.	<b>Zakres merytoryczny zmian w studium</b>	2
1.	<b>Wstęp – cel i podstawy prawne</b>	5
2.	<b>Warunki naturalne</b>	6
2.1.	Położenie geograficzne i historia osadnictwa	6
2.2.	Walory naturalne	8
3.	<b>Sytuacja socjalna i ekonomiczna</b>	12
3.1.	Demografia	12
3.2.	Zatrudnienie	15
3.3.	Aktywności społeczno - gospodarcze	18
3.4.	Gospodarka Mieszkańcowa	22
4.	<b>Infrastruktura techniczna</b>	24
4.1.	Komunikacja	24
4.2.	Zaopatrzenie w wodę i kanalizacja	25
4.3.	Inne media infrastruktury technicznej	25
4.4.	Pozostałe działalności komunalne	26
5.	<b>Obiekty i tereny ochronne</b>	26
5.1.	Strefy i działalności ochronne	26
5.2.	Ochrona zabytków	29
6.	<b>Analizy ekonomiczne środowiskowe i społeczne stan na rok 2020</b>	29
7.	<b>Wnioski</b>	40

CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA:

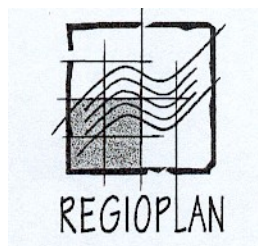
1.	<b>Wstęp</b>	1
1.1.	Zdefiniowanie kierunków	1
1.2.	Struktury funkcjonalno – przestrzenne	2
1.3.	Ustalenia szczegółowe odnoszące się do terenów objętych zamianami w studium	6
	Obszar „A”	6
	Obszar „A.1”	10
	Obszar „B”	12
	Obszar „B.1”	16
	Obszar „C”	20
	Obszar „D”	23
	Obszar „E”	27
	Obszar „F”	31
	Obszar „F.2”	37
	Obszar „G”	42
	Obszar „G.1”	47
	Obszar „H”	49
	Obszar „I”	53
	Obszar „J”	55
	Obszar „K”	57
	Obszary „W.1/1” i „W.1/2”	59
	Obszar „W.2”	66
	Obszar „TK”	70
2.	<b>Warunki naturalne</b>	75
2.1.	Ekologia	75
2.2.	Gospodarowanie walorami naturalnymi	77
2.3.	Ponadlokalne cele publiczne	78
3.	<b>Sytuacja socjalna i ekonomiczna</b>	78
3.1.	Demografia	78

3.2.	Zatrudnienie	80
3.3.	Aktywność społeczno - gospodarcza	81
3.4.	Gospodarka mieszkaniowa	87
4.	<b>Infrastruktura techniczna</b>	88
4.1	Komunikacja	88
4.2.	Zaopatrzenie w wodę i kanalizacja	90
4.3.	Inne media infrastruktury technicznej	91
4.4.	Pozostałe obiekty komunalne	92
5.	<b>Obiekty i tereny chronione</b>	93
5.1.	Działalności ochronne	93
5.2.	Ochrona zabytków	95
6	<b>Wnioski</b>	96

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**GMINY KOWARY**

**CZĘŚĆ I – UWARUNKOWANIA**



Wrocław – Mannheim – Drezno

## WPROWADZENIE:

### 1. Podstawa prawna opracowania.

Niniejszy dokument jest ujednoczonym tekstem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowary. Zmiana studium została opracowana na podstawie Uchwały Nr XVII/63/15 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 22 października 2015r. Nr XX/128/20 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 27 lutego 2020r.

Wcześniej zmiany studium dokonane zostały na podstawie Uchwał Rady Miejskiej w Kowarach:

- Nr XX/105/04 z dnia 24 maja 2004 r.,
- Nr XXXIV/183/2005 dnia 17 czerwca 2005r.,
- Nr XLVII/264/06 z dnia 29 czerwca 2006r.,
- Nr VI/22/07 z dnia 09 lutego 2007r.,
- Nr XXXVI/179/08 z dnia 29 grudnia 2008r.,
- Nr XLVIII/246/09 z dnia 30 listopada 2009r.
- Nr L/261/09 z dnia 21 grudnia 2009r. (zmiana: Uchwała Nr LIII/271/10 z dnia 11 marca 2010r.)
- Nr XXX/167/12 z dnia 15 czerwca 2012r. (zmiana: Uchwała Nr XLII/202/12 z dnia 19 grudnia 2012r.),
- Nr XVII/63/15 z dnia 22 października 2015r.

Zmiany te obejmowały obszary oznaczone na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego „A” – „F” oraz „F.1”, „G”, „H”, W.1/1” i W.1/2” oraz „TK”

Ostatnia zmiana studium (obszar „TK” + aktualizacja granic otuliny KPN, obszarów Natura 2000 oraz terenów zamkniętych). została uchwalona Uchwałą Nr LIII/244/13 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 27 czerwca 2013r.

Aktualnie opracowana zmiana obejmuje następującą korektę ustaleń studium: Ostatnia zmiana studium uchwalona Uchwałą Nr XXX/150/16 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 17 listopada 2016 r. objęła:

- 1) nowelizację ustaleń dotyczących ochrony przeciwpowodziowej oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią - w granicach administracyjnych miasta Kowary;
- 2) wprowadzenie ustaleń w zakresie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne – w granicach administracyjnych miasta.
- 3) nowelizację ustaleń w zakresie uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w jednostce strukturalnej Podgórze w obszarze oznaczonym w części graficznej jako obszar „F.2”.

Zmiany w części graficznej zostały wprowadzone na ujednoczone rysunki studium. na których wyróżniono:

- oznaczenia dotyczące obszarów narażonych na ryzyko powodzi oraz granic obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne – poprzez zastosowanie nowych oznaczeń graficznych oraz wyróżnienie ich opisów w legendzie kolorem czerwony;
- granicę obszaru na którym dokonano nowelizacji ustaleń studium w zakresie uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego położonego w jednostce strukturalnej Podgórze wraz z jej opisem w legendzie w kolorze czerwonym.

Obszar objęty zmianą studium został oznaczony symbolem „F.2”. Wewnątrz konturu tego obszaru „F.2” znalazł się w całości obszar objęty wcześniejszą zmianą oznaczony jako „F.1”. W związku z powyższym ustalenia adresowane do tego obszaru, zostały usunięte i zastąpione ustaleniami dla obszaru „F.2” zawartymi w części II, rozdziale 1, podrozdziale 1.3. W obszarze F.2 dokonano także aktualizacji granicy otuliny Karkonoskiego Parku Narodowego i obszarów Natura 2000 wyróżniając korygowane odcinki tych granic.

Obecnie wprowadzona zmiana studium, wykonana na podstawie Uchwały Nr XX/128/20 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 27 lutego 2020r. dotyczy:

- 1) aktualizacji kierunków zagospodarowania przestrzennego w wyodrębnionych obszarach, oznaczonych jako: obszar „A.1”, obszar „B.1”; obszar „G.1”; obszar „I”; obszar „J”; obszar „K” oraz obszar „W.2” z odpowiednimi uzupełnieniami i korektami niniejszego tekstu;
- 2) zmiany ustaleń dotyczących klasy technicznej projektowanej drogi prowadzącej z centrum miasta do ul. Podgórze.

Zmiany w części graficznej zostały wprowadzone na ujednolicony rysunek studium, przy zastosowaniu dotychczasowych oznaczeń.

Zmianę studium opracowano w oparciu o aktualnie obowiązujące przepisy prawne, a w szczególności:

ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r., poz. 293 ze zm),

ustawę z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U z 2020r., poz. 713 ze zm.)

ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska ( Dz. U. z 20120r. poz. 1219 ze zm.),

ustawę z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020r., poz. 283 ze zm,)

ustawę z dnia 18 lipca 2001 - Prawo wodne (Dz. U. z 2020r., poz. 310 ze zm.),

ustawę z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333),

ustawę z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych ( Dz. U. z 2020 r. poz. 470 ze zm.),

ustawę z dnia 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1161 ze zm.),

ustawę dnia 16 kwietnia 2004 r., o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r., poz. 55, ze zm.),

ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 20120r., poz. 833, ze zm.),

ustawę z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r., poz. 276 ze zm.),

wraz z przepisami wykonawczymi.

Ponadto opracowanie zostało wykonane w oparciu o Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r., Nr 118, poz. 1233).

## **2. Zakres merytoryczny zmiany w studium.**

Niniejsza zmiana studium obejmuje:

- 1) nowelizację ustaleń dotyczących ochrony przeciwpowodziowej oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią - w granicach administracyjnych miasta Kowary;



- 2) wprowadzenie ustaleń w zakresie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne – w granicach administracyjnych miasta.
- 3) nowelizację ustaleń w zakresie uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w jednostce strukturalnej Podgórze, którego granice określa załącznik graficzny do Uchwały Nr XVII/63/15 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 22 października 2015r.

Niniejsza zmiana studium obejmuje:

- 1) aktualizację kierunków zagospodarowania przestrzennego w wyodrębnionych obszarach, oznaczonych jako: obszar „A.1”, obszar „B.1”; obszar „G.1”; obszar „I”; obszar „J”; obszar „K” oraz obszar „W.2 z odpowiednimi uzupełnieniami i korektami niniejszego tekstu;
- 2) zmianę ustaleń dotyczących klasy technicznej projektowanej drogi prowadzącej z centrum miasta do ul. Podgórze.

Korygowane treści w części graficznej zostały wprowadzone na ujednoczony rysunek studium, przy zastosowaniu dotychczasowych oznaczeń, natomiast zmiany wprowadzone do tekstu studium zostały wyróżnione poprzez zastosowanie szarego tła oraz skreśleń w odniesieniu do fragmentów tekstu zdezaktualizowanych lub zastępowanych nowymi zapisami. Z tekstu studium usunięto także zapisy, które zostały wykreślone w ramach poprzedniej zmiany dokumentu.

Zmiana ta bazuje na uwarunkowaniach zdiagnozowanych w ramach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary, zaktualizowanych w ramach wcześniej wprowadzonych zmian o granice obszarów Natura 2000, granice otuliny KPN oraz terenów zamkniętych, a także uzupełnione obecnie o analizy ekonomiczne środowiskowe i społeczne (zamieszczone w rozdziale 6 części I) oraz wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej zamieszczone w części I rozdziale 5, podrozdziale 5.1.

Po przeanalizowaniu treści merytorycznych zawartych w uwarunkowaniach zagospodarowania przestrzennego gminy Kowary stwierdzono, że spełniają one kryteria wynikające z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ta część dokumentu nie wymaga zasadniczej zmiany. Stosownie do w/w przepisu wymagane treści umieszczone są w następujących miejscach dokumentu:

- dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu – na rysunku uwarunkowań oraz w rozdziale 4 tekstu,
- stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony - na rysunku uwarunkowań oraz w podrozdziałach 2.1 i 5.2 tekstu,
- stan środowiska w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego - na rysunku uwarunkowań oraz w rozdziałach 2 i 5 tekstu,
- stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na rysunku uwarunkowań, w podrozdziałach 2.1. i 5.2. oraz załącznikach nr 1 i 2 do tekstu,
- warunki i jakość życia mieszkańców w tym ochrona ich zdrowia, a także zagrożenia ludności i jej mienia - w rozdziale 3 oraz 4.4 i 5.1 tekstu,
- potrzeby i możliwości rozwoju gminy - rozdziałach 2, 3, 4 i 6 części I tekstu,
- stan prawny gruntów oraz występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych - na rysunku uwarunkowań oraz w rozdziale 5,
- występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych - na rysunku uwarunkowań,
- występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych, oraz

udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla a także terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych - nie występują,

- stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami - na rysunku planu oraz w rozdziale 4,
- zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych - w podrozdziale 2.3;
- wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

Zgodnie z niniejszym opracowaniem zmianę wprowadzono w następującym zakresie:

- na rysunkach uwarunkowań i kierunków w ustaleń dotyczących obszarów narażonych na ryzyko powodzi oraz lokalnej korekty otuliny KPN w Podgórzu, w granicach obszaru F.2;
- na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowary - w zakresie ustaleń dotyczących obszarów narażonych na ryzyko powodzi oraz obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne, a także w zakresie kierunków zagospodarowania w odniesieniu do obszaru oznaczonego jako obszar „TK” obszar „F.2”. Obszary oznaczonej jako A - F, F.1, G, H, W.1/1 i W1/2 oraz TK, zostały objęte wcześniej wykonanym zmianami w niniejszy dokumencie, przy czym zmiana w konturze F.1 została „wchłonięta” przez obecnie sporządzoną zmianę dla obszaru F.2.
- w tekście studium - w części I - pt. uwarunkowania - w zakresie niezbędnych uzupełnień dotychczasowego tekstu oraz w dodanym rozdziale 6 zawierającym analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz w części II pt. kierunki zagospodarowania - w rozdziale 1.3 w zakresie wprowadzenia ustaleń dotyczących obszaru F.2, wykreślenia ustaleń dotyczących obszaru F.1, a także w zakresie niezbędnych korekt i uzupełnień innych, zachowanych zapisów tekstu;
- w niniejszym wprowadzeniu - w zakresie niezbędnym dla objaśnienia wprowadzanych zmian.

W ramach zmiany studium uchwalonej Uchwałą Nr XXX/150/16 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 17 listopada 2016 rozszerzono ocenę uwarunkowań w zakresie potrzeb i możliwości rozwoju gminy o uzupełniające analizy ekonomiczne środowiskowe i społeczne stanowiące dodatkowy rozdział 6. Ocena ta została poddana analizie i zaktualizowana w niezbędnym zakresie w ramach niniejszej zmiany studium.

Niniejszy dokument nie odnosi się do rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych w związku z brakiem audytu krajobrazowego.

Projekt zmiany studium uwzględnia diagnozy sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej, zawarte w strategii rozwoju miasta Kowary.

## **1. WSTĘP – Cel i podstawy prawne.**

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowary” zwane dalej Studium opracowano na podstawie uchwały Rady Miasta Kowary nr 247 z dnia 28.05.1998 roku.

Studium jako dokument formalno-prawny stanowić będzie podstawę do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Określi kształtowanie trójwymiarowego otoczenia w gminie za pomocą sprecyzowanych w nim zasad i kierunków zagospodarowania.

Polityka przestrzenna umożliwi aktywizację społeczno-gospodarczą, wzmacniając mocne a ograniczając słabe strony gminy. Stanowi ofertę dla budownictwa mieszkaniowego, rekreacyjnego i aktywności gospodarczych, które mogą stać się podporą ekonomiczną dla rozwoju samorządu.

➤ *Przepisy prawne.*

Studium (edycja bazowa) zostało opracowane w oparciu o:

### **❖ Ustawy:**

o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7.07.1994 roku (tekst jednolity - Dz. U. z 1999 roku nr 15 poz. 139 ze zmianą);

o samorządzie gminnym z dnia 8.03.1990 roku (tekst jednolity - Dz. U. z 1996 roku nr 13 poz. 74 ze zmianami);

prawo budowlane z dnia 07.07.1994 roku (Dz. U. nr 89 poz. 414 ze zmianami).

ochronie przyrody z dnia 16.10.1991 roku (Dz. U. nr 114 poz. 492 ze zmianami);

o ochronie i kształtowaniu środowiska z dnia 31.01.1980 roku (Dz. U. z 1994 roku nr 49 poz. 19 ze zmianami);

o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 03.02.1995 roku (Dz. U. nr 16 poz. 78 ze zmianami);

o ochronie dóbr kultury z dnia 15.02.1962 roku (Dz. U. nr 10 poz. 48 ze zmianami);

prawo wodne z dnia 24.10.1974 roku (Dz. U. nr 17 poz. 94 ze zmianami);

o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 roku (Dz. U. nr 115 poz. 741 ze zmianami);

### **❖ Rozporządzenia:**

Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji z dnia 14.07.1998 roku (Dz. U. nr 93 poz. 589 ze zmianami);

Rady Ministrów w sprawie prowadzenia rejestru zabytków i centralnej ewidencji zabytków z dnia 23.04.1963 roku (Dz. U. nr 19 poz. 101 ze zmianami);

### **❖ Uchwały:**

Uchwała z dnia 19.12.1991 nr 76/91 o przyjęciu planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kowary.

Uchwała z dnia 20.05.1994 nr 185/94 w sprawie uchwalenia miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania i rewaloryzacji śródmieścia Kowar.

Zmiany w studium zostały wykonane w oparciu o przepisy wymienione we wprowadzeniu.

## 2. Warunki naturalne.

### 2. 1. Położenie geograficzne i historia osadnictwa.

#### Położenie geograficzne.

Gmina miejska Kowary położona jest w południowej części województwa dolnośląskiego, w paśmie Sudetów, na wysokości 420-1268 m npm. Powierzchnia rozpatrywanego obszaru wynosi 3738 ha tj. 37 km<sup>2</sup>. Administracyjnie od 1 stycznia 1999 roku jednostka samorządowa wchodzi w skład powiatu ziemskiego Jelenia Góra. Graniczy z gminami:

- Karpacz i Podgórzyn - od zachodu;
- Mysłakowice - na północy;
- Kamienna Góra - od wschodu;
- Lubawka - na południowym-wschodzie,

oraz Republiką Czeską - od południa.

Siedzibą urzędu są Kowary, usytuowane w wąskiej dolinie Jedlicy na poziomie 430-727 m npm., pomiędzy masywami górskimi Karkonoszy i Rudaw Janowickich. Przełęcz Kowarska (727 m npm.) rozdziela Rudawy Janowickie od wschodniej części Karkonoszy i Wzgórz Bramy Lubawskiej. Leżąca na południowym wschodzie Przełęcz Okraj {1046 m npm.) dzieli Karkonosze i Grzbiet Lasocki.

W skład gminy miejskiej wchodzi Kowary wraz z jednostkami osadniczymi Podgórze, Wojków i Krzaczyzna.

Odległość z Kowar do przejścia granicznego z Czechami na Przełęczy Okraj wynosi 14 km, na granicę z Niemcami w Zgorzelcu jest 82 km, do stolicy regionu Wrocławia 118 km, a do Warszawy 480 km.

Położenie gminy w regionie jest korzystne. Wpływ na to mają walory naturalne, zwłaszcza Karkonoski Park Narodowy i Rudawski Park Krajobrazowy oraz bliskość granicy państwowej z Republiką Czeską i Niemcami.

RYCINA 1. Położenie miasta Kowary.



### Historia.

Powstanie i rozwój Kowar wiąże się przede wszystkim z górnictwem rud żelaza i kowalstwem. Od potowy XII wieku nastąpiła penetracja górnicza Sudetów przez górników walońskich. W 1148 roku Walon Wawrzyniec Angelus odkrył na zboczu góry Rudnik rudę żelaza. 10 lat później z polecenia księcia Polski Bolesława Kędzierzawego rozpoczęto eksploatację złoża oraz założono osadę. Kuto żelazo i wytwarzano różne wyroby metalowe. Działalność górnicza dawała miejscowym gwarkom wiele przywilejów. Między innymi byli w średniowieczu ludźmi wolnymi. Górnicy Kowarscy brali udział w bitwie pod Legnicą w 1241 roku. Dzięki górnictwu, hutnictwu i kowalstwu Kowary były osadą bogatą i skutecznie konkurowały z pobliską Jelenią Górą.

W 1513 roku król Czech i Węgier Władysław Jagiellończyk nadał Kowarom prawa miejskie. Po ich otrzymaniu używano pieczęci z herbem i napisem „Sigillum Civitatis Metallicae 1525”.

W XVI wieku miasto było obok Świdnicy oraz Wrocławia najważniejszym centrum przemysłu żelaznego na Dolnym Śląsku. Bardzo dużo rudy eksportowano do Polski. W drugiej połowie XVI wieku miasto było znanym ośrodkiem produkcji broni palnej, a miejscowi rusznikarze cieszyli się sławą dobrych fachowców. Zaopatrywali nie tylko Śląsk, ale wykonali także różne zamówienia z krajów ościennych. Jednym z klientów był król Polski Zygmunt August, który zlecił wykonanie 200 luf do muszkietów.

Na początku XVII wieku Kowary nadal rozwijały się pomyślnie. Wojna 30-letnia (1618-1648) wyniszczyła ludność i miasto, zatopiono kopalnie. Okres górniczej świetności się skończył. Po wojnie rozpoczął się etap rozwoju tkactwa. Kowary stały się ośrodkiem produkcji i zbytu płócien lnianych. W XVIII wieku istniały tu nawet tkalnie adamaszku. Od 1741 roku, poprzez wojnę prusko-austriacką miasto jak i cały Dolny Śląsk zaczęły administrować Prusy. Do 1747 roku Kowary należały do rodu Schaffgotschów, następnie służyły czeskim Czernichom, po czym zostały wykupione przez króla pruskiego Fryderyka II. Od tego roku ośrodek uzyskał prawa wolnego miasta. W XVIII i XIX wieku podejmowano próby wznowienia działalności górniczej, ale nie przyniosło to oczekiwanych rezultatów. Miasto nadal rozwijało się z włókiennictwa. W końcu XVIII i 1 połowie XIX wieku Kowary były widownią częstych buntów wyzyskiwanych tkaczy. Szczególnie w latach 1793, 1848 i 1855, gdy budowano drogę przez dzisiejszą Przełęcz Kowarską. Dopiero rozwój przemysłu od 2 połowy XIX wieku (w 1856 roku założono fabrykę dywanów) i ponowne ożywienie górnictwa ustabilizowały kondycję gospodarczą. Na przełomie XIX i XX wieku, wykorzystując sprzyjające warunki naturalne, rozbudowana została infrastruktura turystyczna, sanatoryjna oraz lecznicza. Po pierwszej wojnie światowej, przez bardzo krótki okres, kontynuowano wydobywanie rud żelaza dla potrzeb rozwijającego się przemysłu zbrojeniowego III Rzeszy.

Od 1945 roku miasto znalazło się na terenie Polski. Początkowo uruchomiono wydobywanie magnetytu, ale w tajemnicy rozpoczęto także eksploatację rud uranu. Wydobywano ją przede wszystkim na przełomie lat 40 i 50-tych. Po drugiej wojnie światowej miasto rozwijało się głównie w oparciu o działalność Zakładów Przemysłowych R-1, związanych z wydobywaniem uranu, a także dzięki przemysłowi włókienniczemu, produkującemu płótna lniane oraz dywany.

### Osadnictwo.

Historyczny układ urbanistyczny miasta związany był ściśle z doliną Jedlicy. Wzdłuż rzeki ukształtował się najstarszy ciąg komunikacyjny, początkowo jako typowa wieś łańcuchowa, z czasem stopniowo poszerzany zabudową. W centralnej części sołectwa wokół placu targowego, powstałego poprzez poszerzenie głównego traktu, uformowały się ciągi zwartej zabudowy, o wyraźnie miejskim charakterze.

Ponieważ w Kowarach nie wykształcił się klasyczny rynek, ratusz stanął przy północno-wschodniej części obecnej ulicy 1 Maja, Na południu zabudowa formowała się nadal w

sposób charakterystyczny dla wsi łańcuchowej, wzdłuż jednego ciągu komunikacyjnego i doliny Jedlicy.

Największe zmiany w urbanistyce Kowar wiążą się z końcem XIX i początkiem XX wieku. Wtedy to nastąpiło ożywienie ruchu inwestycyjnego oraz rozwój budownictwa mieszkaniowego. Zabudowa spowodowała rozszerzenie zainwestowania wokół środkowej części miasta, w kierunku południowo-zachodnim. Analogiczne ciężenia inwestycyjne charakteryzowały okres powojenny.

Na przełomie XIX i XX wieku powstało osiedle Wojków, które zasadniczo różni się od miasta pod względem urbanistycznym i architektonicznym. Jest ono położone na zboczu góry, posiada wybitne walory widokowe oraz fizjograficzne. Z powyższych powodów szybko rozwijała się tu zabudowa mieszkaniowa, niezwiązana z rolnictwem. W sąsiedztwie osiedla na początku XX wieku powstały obiekty sanatoryjne otoczone zielenią. Obecnie Wojków stanowi atrakcyjne skupisko domków jednorodzinnych, gdzie obok zabudowy z początku wieku powstało wiele obiektów współczesnych.

W latach 50-tych wypełniono przestrzenie między zespołami mieszkaniowymi, wznosząc osiedle górnicze. Kolejne inwestycje uzupełniły niezabudowane tereny na południowo-zachód od centrum.

Urbanistycznie ważne znaczenie miało powstanie i rozbudowa obiektów przemysłowych. Fabryki rozrzucone są na całym obszarze miasta i występują w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Mają degradujący wpływ na urbanistyczne oblicze Kowar, głównie z powodu złego stanu technicznego obiektów. W sylwetce miasta pojawiły się liczne dominanty przestrzenne. Pozytywne jak kościół i budynki sanatoryjne oraz negatywne, do których należy zaliczyć niektóre masywne bryły hal fabrycznych czy kominy,

## **2. 2. Walory naturalne.**

### Klimat.

Klimat rozpatrywanego terenu podobnie jak całej Polski jest przejściowy, kontynentalno-morski, kształtowany na przemian przez masy powietrza napływające znad Oceanu Atlantyckiego lub wschodniej Europy i Azji. Gmina Kowary leży w sudeckim regionie klimatycznym charakteryzującym się przewagą wpływów oceanicznych.

Obszar samorządu znajduje się pod zasięgiem oddziaływania klimatu typu górskiego (region jeleniogórski), o cechach właściwych umiarkowanej strefie klimatycznej odmiany środkowo - europejskiej. Cechuje się on znacznym udziałem napływu wilgotnych mas powietrza z kierunku zachodniego. Do najważniejszych, specyficznych cech klimatu należy: piętrowy układ stref termicznych i opadowych oraz znaczne zróżnicowanie atmosferycznych uwarunkowań lokalnych.

Średnia roczna temperatura powietrza w obrębie gminy obniża się wraz ze wzrostem wysokości nad poziomem morza. Od 7,2°C (420 m npm.) do 2,8°C (1268 m npm.), a więc przeciętnie 0,51°C/100 m. Lokalnie zdarzają się odstępstwa od wyżej wymienionego schematu.

Na obszarze gminy występują dwa piętra klimatyczne:

niżej leżące umiarkowanie ciepłe, ze średnią temperaturą roczną 5 - 8°C;

wyżej leżące umiarkowanie chłodne, z temperaturą 2 - 5°C,

Pod względem temperatury klimat terenów leżących powyżej 1000 m npm. zbliżony jest do subpolarnych. Charakteryzuje się niską średnią roczną temperaturą, długą zimą i krótkim chłodnym latem. Zazwyczaj na Grzbiecie Kowarskim temperatura jest o 3-5°C niższa niż w Dolinie Jedlicy. Jedynie zimą bywa czasem odwrotnie. Przy bezwietrznej pogodzie, gdy zimne, cięższe powietrze spływa w doliny, zachodzi niekiedy zjawisko inwersji. Wtedy temperatura w Kowarach jest niższa od panującej na Skalniku (945 m npm.) czy Czołe (1268 m npm.).

TABELA 1. Kowary – rozkład średnich temperatur.

Temperatura.	Wartość °C
Średnia roczna	6
Średnia stycznia	-4
Średnia lipca	14
Izoamplituda roczna	18

Rozkład opadów atmosferycznych cechuje się przyrostem sum rocznych i sezonowych, powiązanych z wysokością nad poziomem morza. Obszary położone około 500 m n.p.m. otrzymują rocznie 750 - 800 mm opadu, natomiast kulminacje Rudaw Janowickich i Kowarski Grzbiet od 950 do 1050 mm. Przeciętny gradient wysokościowy sumy opadów wynosi 47 mm/100 m.

Najwyższa miesięczna ilość opadów przypada na lipiec i wynosi średnio 90 - 120 mm. Letnie deszcze charakteryzuje gwałtowność, będąca przyczyną wielkich powodzi. Zimowe maksimum opadów występuje w styczniu.

TABELA 2. Kowary – sumy opadów.

Wyszczególnienie	Wartość
Suma roczna	750 - 800 mm
Suma półrocza chłodnego	300 mm
Suma półrocza ciepłego	500 mm
Grubość pokrywy śnieżnej	do 40 cm
Ilość dni z pokrywą, śnieżną	50 - 60 dni

Pierwszy śnieg w rejonie doliny Jedlicy pada w połowie października, w wyżej położonych rejonach już we wrześniu. Ostatni odpowiednio w końcu kwietnia i połowie maja. Pokrywa śnieżna występuje w niższej strefie w kilku okresach w ciągu zimy.

Przeciętnie jest to 50 - 60 dni. Natomiast w strefie grzbietowej trwa nieprzerwanie przez 120 - 150 dni. Odpowiednio gradient wysokościowy dni z pokrywą śnieżną stanowi 11 dni/100 m. Maksymalne grubości warstwy śnieżnej nie przekraczają w Kowarach 40 cm, w wyżej położonych partiach nierzadko sięgają ponad 100 cm.

Obszary górskie znane są z silnych wiatrów. Jesienią oraz zimą zdarzają się okresy, kiedy przeciętna szybkość wiatrów przekracza 25 m/s i utrzymuje się nieraz przez kilkanaście dni. Ogółem przez 70-90 dni w roku wieją wiatry z prędkością przekraczającą 20 m/s. W regionie przeważają wiatry z kierunków południowo-zachodnich, stanowiąc około 22 % róży kierunków. Zimą powodują nagłe topnienie śniegu (zjawiska fenowe).

Przewaga wiatrów niosących wilgotne, oceaniczne masy powietrza powoduje duże zamglenia i zachmurzenia. Rocznie na Kowary przypada około 120 dni pochmurnych, natomiast w wyższych partiach gór ponad 160. Zimą pędzone z wiatrem masy wilgotnej przechłodzonej mgły, po zetknięciu z jakimkolwiek stałym przedmiotem krystalizują się natychmiast w szadź, będącą zbitą, lodowo-szronową masą. Okres wegetacyjny w gminie trwa około 190 dni. Warunki klimatyczne panujące na tym terenie można określić jako korzystne. Sprzyjają rozwojowi turystyki, szczególnie zimowej, oraz pozwalają na osiągnięcie wyższego komfortu zamieszkiwania.

### Geologia.

Pod względem budowy geologicznej obszar gminy podobnie jak i całych Sudetów cechuje znaczne zróżnicowanie. Teren wchodzi w skład trzech głównych jednostek geologicznych Sudetów Zachodnich.

Są to:

Blok karkonosko – izersko - łużycki wraz z południowo-wschodnią okrywą metamorficzną. Zbudowany jest ze skał magmowych (granitów karkonoskich). Kowarski Grzbiet składa się głównie z prekambryjskich i staro paleozoicznych skał metamorficznych okrywy Karkonoszy. Występują tu łupki łuszczkowe, chlorytowe (z granatami, andaluzytem), gnejsy oraz granitognejsy. Bogate okruszcowanie rudami żelaza, miedzi i ołowiu było podstawą kilkunastuletniej eksploatacji górniczej, po której pozostało wiele wyrobisk górniczych.

Depresja śródsudecka. Zbudowana jest ze skał metamorficznych. Są to stare prekambryjskie skały; zieleńce, amfibolity, łupki łuszczkowe i chlorynowe z małymi soczewkami krystalicznych wapieni typu dolomitowego. Między łupki wciśnięte są nieco młodsze intruzyjne gnejsy i granitognejsy, identyczne z gnejsami Izerskimi.

Jednostka kaczawska. Składa się ze skał osadowych: piaskowców, zlepieńców, mułowców.

Na tym różnorodnym podłożu skalnym spoczywają luźne zwietrzliny, osady polodowcowe i rzeczne. Obszar gminy obfituje w naturalne odsłonięcia podłoża o bardzo nierównomiernym rozmieszczeniu. Najliczniejsze przybierają postać skałek granitowych z bardzo bogatą szatą mikroform: tafoni, nisz oraz kociołków wietrzeniowych. W części wschodniej występują przede wszystkim odsłonięcia zboczowe skał metamorficznych.

Na terenach gminy Kowary leżących w granicach Rudawskiego Parku Krajobrazowego, na podstawie wizji terenowych wytypowano do objęcia ochroną 6 obiektów geologicznych.

### Geomorfologia.

Rzeźbę ziemi Kowarskiej kształtują przede wszystkim obszary o krajobrazie górskim, rzadziej tereny pagórkowate i nizinne. W obrębie gminy najwyższe wzniesienie osiąga wysokość 1268 m npm. Najniżej położona jest północno - zachodnia część obszaru, na poziomie 420 m npm.

Dominującym elementem krajobrazu jest główny grzbiet Rudaw Janowickich, rozciągający się w kierunku SSW - NNE, od przełęczy Kowarskiej (727 m npm.) do Skalnika (945 m npm.). Ma on charakter potężnego wału o wyrównanej powierzchni i stosunkowo stromych zboczach. Oddziela od siebie dwa rozległe obniżenia terenu: Kotlinę Jeleniogórską, położoną po stronie zachodniej oraz Kotlinę Kamiennogórską od wschodu.

W części Rudaw leżących na obszarze gminy wyraźnie zaznacza się Przełęcz Pod Bobrzakiem (805 m npm.), rozgraniczająca południową część grzbietu o wyrównanej powierzchni z kulminacją Rudnika (853 m npm.), od rozległej kopuły Skalnika (945 m npm.).

Kowarski Grzbiet jest wschodnim krańcem Karkonoszy. W gminie ciągnie się na długości około 2 km od Przełęczy Okraj (1046 m npm.) do wschodnich zboczy Czoła (1268 m npm.). Północny stok grzbietu opada początkowo bardzo stromo, po czym łagodnie, przechodząc w kulminację Wołowej Góry (1041 m npm.). Szczyt ten jest wyodrębniony poprzez doliny Piszczaka, Pluszcza i Maliny.

Między Kowarski i Lasocki Grzbiet oraz Rudawy Janowickie wciną się wyraźnie zaznaczona w krajobrazie dolina Jedlicy. Źródła rzeki znajdują się luz pod przełęczą



Okraj, na wysokości około 1040 m npm. Pierwszy odcinek biegu Jedlicy (od źródeł do Kowar), na którym rzeka przecina twarde skały metamorficzne, ma postać głęboko wciętego, często skalistego wąwozu. Spadek wody wynosi 160 promile. Jedlica uchodzi do Łomnicy po przebyciu 16,5 km. Na terenach gminy Kowary leżących w granicach Rudawskiego Parku Krajobrazowego, wytypowano do objęcia ochroną 2 obiekty geomorfologiczne.

### Gleby.

Na obszarze samorządu występują gleby zaliczane do następujących działów: autogeniczne, utworzone pod wpływem czynników glebotwórczych skały macierzystej, roślinności i rzeźby terenu;

semihydrogeniczne, w których wpływ wód gruntowych lub silne oglejenie opadowe zaznacza się na dolnych oraz częściowo środkowych częściach profilu glebowego.

Uwilgocenie górnych poziomów uwarunkowane jest głównie wodami opadowymi; hydrogeniczne - gleby bagienne i pobagienne).

W rejonie górskim występują gleby skaliste oraz szkieletowe, wytworzone ze skał pochodzenia magmowego. Skaliste, typologicznie niewykształcone gleby, są przeważnie pokryte lasami i zajmują tereny o spadkach większych niż 20°. Na pozostałych ziemiach górskich znajdują się lasy oraz pastwiska. Częściowo są one wykorzystane pod uprawy rolne. Wartość użytkowa gleb górskich nie jest wysoka ze względu na niekorzystne warunki klimatyczne i dużą erozję wodną.

Na wysokości 500 m npm. pola uprawne przechodzą w łąki oraz pastwiska, a powyżej 600 m npm. całkowicie zanikają. W dolinach rzek przeważają gleby bielcowe terenów górzystych. Występują one łącznie z glebami brunatnymi podtypu górskiego, często jako bielcowo-brunatne. W dolinach zalegają też mady rzeczne z dużym udziałem żwirów i głazów, naniesionych przez wody z pobliskich potoków.

Rolnicza przydatność gleb jest zróżnicowana w zależności od ich żyzności, głębokości, wilgotności oraz wysokości nad poziomem morza. Najlepsze ziemie występują na terenach położonych w niższych partiach regionu, najgorsze najwyżej.

Gleby gminy cechuje odczyn bardzo kwaśny i kwaśny. Na terenie miasta Kowary ponad 80 % gleb wymaga wapniowania.

### Roślinność.

W krajobrazie ziemi Kowarskiej znaczącą rolę odgrywają lasy i grunty leśne. Zajmują one łącznie 2356 ha, tj. 63% powierzchni gminy. Duże areale drzew porastają zbocza Kowarskiego Grzbietu oraz Rudaw Janowickich. W zależności od wysokości nad poziomem morza i typu gleby występują: świerki, jodły, jesiony, jawory, olchy, dęby, buki, klony, wiązy oraz graby.

Obszar gminy porastają 34 gatunki roślin chronionych na 238 stanowiskach. Spośród nich 22 gatunki podlegają ochronie całkowitej, a 12 częściowej.

W granicach miasta występują obszary skupiające większą ilość gatunków chronionych. Są to:

obszar położony między Krzaczną, a zachodnią częścią miasta – łącznie 9 gatunków, m. in.: naparnica górską, kruszyna pospolita, storczyk plamisty;

las jesionowo-olchowy w dolinie Bystrzyka na przedłużeniu ulicy Bukowej - łącznie 6 gatunków, m.in.: kopytnik pospolity, konwalia majowa, marzanka wonna;

rejon leśno-łąkowy między Krzaczną a Jedlinkami - 11 gatunków z lilią złotogłowiem, wawrzyńkiem, storczykiem Fuscha;

Uroczysko Piszczak w dolinie potoku - 14 gatunków, m.in. ciemiężycy zielona, kalina koralowa;

Przełęcz Kowarska - 11 gatunków, w tym zimowit jesienny.

Ponadto na terenie Rudawskiego Parku Krajobrazowego i Karkonoskiego Parku Narodowego oraz ich otulin występują następujące zbiorowiska ekosystemów nieleśnych:

naskalne - mają związek z bogactwem skał i skalnych wychodni; są ubogie florystycznie;  
źródłiskowe - rozpowszechnione w sąsiedztwie potoków oraz wysięków wodnych;  
charakteryzują się obfitym udziałem mchów i wątrobowców;  
torfowiskowe - reprezentowane są przez niewielkie fragmenty torfowisk niskich, rozwijających się w lokalnych zagłębieniach terenu kompleksów podmokłych łąk, na młakach trwale zasilanych wodami źródłiskowymi oraz wysiękowymi;  
ciepłolubne okrajkowe - rozwijające się w miejscach eksponowanych na stromych skarpach i brzegach lasów; są to bogate, kwieciste zbiorowiska złożone z wysokich bylin.

### Zwierzęta.

Duże kompleksy leśne oraz górski charakter obszaru powodują, że w Karkonoszach i Rudawach Janowickich żyje wiele różnorodnych gatunków zwierząt. Przede wszystkim ssaków oraz ptaków.

Na podstawie przeprowadzonych badań stwierdzono występowanie 28 gatunków ssaków. Spośród nich 8 zostało objętych ochroną gatunkową:

drobne owadożerne: jeż zachodni, kret, ryjówka aksamitna, rzesorek rzeczek, zębiełek karliczek;

ssaki drapieżne: kuna domowa, gronostaj, łasica łąska;

gatunki nie objęte żadną formą ochrony oprócz prawa łowieckiego: zając, wiewiórka, mysz leśna, mysz polna, piżmak, karczownik, nornik bury, nornik zwyczajny, nornica ruda, lis, kuna leśna, tchórz, dzik, sarna, jeleń.

Na obszarze gminy stwierdzono występowanie 98 gatunków ptaków, w tym 84 chronione stale lub częściowo. Ochronie gatunkowej podlegają m. in.: perkoz, jastrząb gołębiarz, myszołów, pustułka, czajka, słonka, kukułka, sowa uszata, puszczyk, dzięcioł zielony i inne. Rzeka Jedlica powyżej Kowar słynie z wielu gatunków ryb, zwłaszcza z licznej naturalnej populacji pstrąga potokowego, oraz płazów i gadów.

Na tle innych grup bezkręgowce na terenie rozpatrywanego obszaru są bardzo słabo rozpoznane. Teren nie był objęty kompleksowymi badaniami biologicznymi w tym zakresie. Udokumentowano jednak kilkadziesiąt gatunków ślimaków, muchówek i roztoczy.

Atrakcyjne położenie, a przede wszystkim warunki naturalne, bogactwo flory oraz fauny powodują, że Kowary stanowią dzisiaj potencjalną atrakcję turystyczną. Górskie stoki dostarczają amatorom sportów zimowych okazji do uprawiania narciarstwa zjazdowego i biegowego. Latem te same zbocza można wykorzystywać uprawiając sporty lotniarskie. Loty na paraplajach, lotniach oraz motolotniach stały się atrakcją Kowar. Istnieją szlaki turystyki konnej, rowerowej a także pieszej, wiodące poprzez Karkonosze i Rudawy Janowickie. Wyżej wymieniony potencjał stanowi szansę dynamicznego rozwoju miasta w oparciu głównie o usługi turystyczne.

## **3. Sytuacja socjalna i ekonomiczna.**

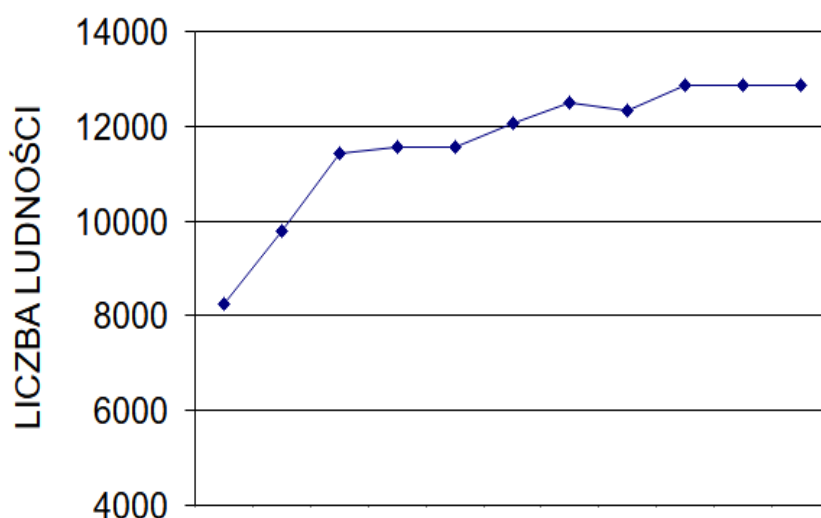
### **3.1. Demografia.**

#### Podstawowe dane o ludności.

Kowary liczą 12875 mieszkańców. W gminie zamieszkuje 6053 mężczyzn i 6822 kobiety. Współczynnik feminizacji, to jest stosunek liczby kobiet do mężczyzn wynosi 1,127 i jest większy od średniej krajowej (1,056).

Na 1 km<sup>2</sup> powierzchni gminy przypada 344 mieszkańców. Gęstość zaludnienia jest więc 2,8 razy większa od średniej krajowej i średniej dla województwa dolnośląskiego (odpowiednio 124 i 149 osób / km<sup>2</sup>). Współczynnik ten jest charakterystyczny dla gmin miejskich.

RYCINA 2. Zaludnienie Gminy Kowary w latach 1946 - 1998.



Zmiany ludnościowe w mieście związane są zarówno z ruchem naturalnym jak i migracyjnym. Okres powojenny to czasy wielkich ruchów migracyjnych, które mają związek z repatriacją, szybkim rozwojem przemysłu oraz budownictwa mieszkaniowego. W latach 50-tych na skutek rozwoju wydobywania rud uranowych i budowy kopalń, do miasta zaczęła napływać ludność z Górnego Śląska, okolicznych miast oraz wsi. Był to okres największego napływu ludności. W okresie 40-lecia 1946-1986 liczba ludności wzrosła o 50%,  
Lata osiemdziesiąte i dziewięćdziesiąte charakteryzują się niewielkim ale systematycznym wzrostem liczby mieszkańców.

TABELA 3. Rozwój zaludnienia Gminy Kowary w latach 1946 - 1998,

Rok	1946	1950	1960	1970	1975	1980	1985	1988	1996	1997	1998
Liczba ludności	8256	9790	11441	11553	11564	12071	12495	12337	12855	12869	12875
Kobiety	4925	5942	6016	5988	6110	6289	6526	6465	6900	6807	6822
Mężczyźni	3331	3848	5425	5365	5454	5782	5969	5872	6055	6062	6053

Przez cały analizowany okres czasu liczba kobiet jest znacznie wyższa od mężczyzn. Spowodowane jest to między innymi dominującą funkcją przemysłu włókienniczego.

#### Struktura wieku ludności.

Pod względem struktury wieku mieszkańców gmina jest jednostką młodą.

TABELA 4. Gmina Kowary - ludność według wieku w 1998 roku.

Grupa wieku	Gmina Kowary
0-6	939
7-14	1385
15 -19	1112
20 - 64	7920

65 i więcej	1519
-------------	------

TABELA 5. Gmina Kowary - struktura ludności według wieku w 1998 roku.

Grupa wieku	Gmina Kowary
0 - 6	7,29 %
7-14	10,76 %
15-19	8,64 %
20 - 64	61,52 %
65 i więcej	1 1,79 %

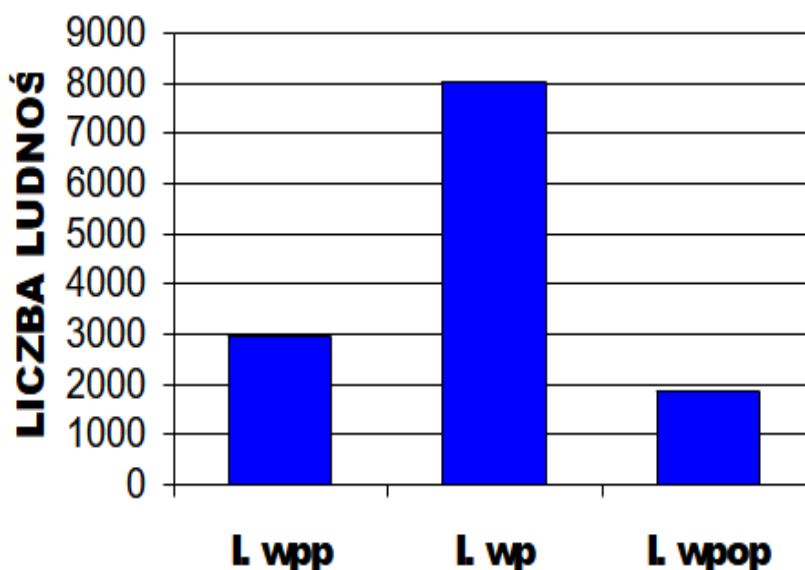
Około 40 % zameldowanych liczy sobie poniżej 30 lat. 25 % obywateli nie ukończyło jeszcze 18 roku życia. Korzystny rozkład demograficzny ludności potwierdza struktura mieszkańców w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym.

TABELA 6. Gmina Kowary - ludność wieku produkcyjnego i nieprodukcyjnego w 1998 roku.

Ludność w wieku:	Gmina Kowary	%
Przedprodukcyjnym	2971	23,08
Produkcyjnym	8043	62,47
Poprodukcyjnym	1861	14,45

Obywatele wieku nieprodukcyjnego stanowią 37,53 % całej zbiorowości (w 1970 roku stanowili 41,2 %, a w 1988 - 38,7 %). Rośnie zatem, także w ujęciu relatywnym, zbiorowość mieszkańców zdolnych do pracy. Jednocześnie zmniejsza się tzw. „obciążenie” ludności jej częścią nieprodukcyjną. Odnotowując zmiany struktury mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym oraz rosnącą liczebność roczników poprodukcyjnych (1970 rok - 5,8 %, 1988 rok - 10,6 %, 1998 rok - 14,45 %) można przewidywać odwrócenie dotychczasowych tendencji wskaźników „obciążenia”.

RYCINA 3. Gmina Kowary - ludność w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym w 1998 roku.



Współczynnik obciążenia demograficznego, ustalony jako stosunek ludności nieprodukcyjnej do liczebności ludności wieku produkcyjnego dla gminy Kowary wynosi 0,60 i jest niższy od średniej krajowej (0,68). Jego wartość rozkłada się korzystnie, ponieważ wśród obywateli „nieprodukcyjnych” jest 1,60 razy więcej osób w wieku przedprodukcyjnym niż poprodukcyjnym.

#### Ruch naturalny i wędrownikowy ludności.

Na przyrost naturalny ludności składają się zmiany w jej liczbie, powodowane przez urodzenia i zgony. Charakteryzujące go cyfry określają nie tylko strukturę populacji według wieku i płci, ale także liczbę zawartych małżeństw, osób w wieku rozrodczym oraz zgonów.

TABELA 7. Gmina Kowary - ruch naturalny ludności w 1998 roku.

Ruch naturalny w liczbach bezwzględnych	Gmina Kowary
Małżeństwa	66
Urodzenia żywe	110
Zgony ogółem	122
Przyrost naturalny	-12

Wartości charakteryzujące ruch naturalny mieszkańców gminy Kowary są zbliżone do średniej krajowej. Współczynnik przyrostu naturalnego wynosi -0,9 (średnia krajowa to 0,5).

Saldo migracji stałej jest dodatnie, zawierając się liczbą bezwzględną 27. Przedstawiony ruch liczony jest łącznie z napływem oraz odpływem za granicę.

TABELA 8. Ruch wędrownikowy ludności Gminy Kowary w roku 1997.

Jednostka	Migracje ludności						Saldo migracji stałej
	Napływ			Odpływ			
	Razem	W tym		Razem	W tym		
		Z miast	Ze wsi		Do miast	Na wieś	
GMINA KOWARY	139	75	63	112	61	42	27

Uwaga:

W rozdziale 6 niniejszej części zostały zamieszczone niezbędne uzupełnienia danych demograficznych wykonane w ramach analizy sporządzonej zgodnie z wymogami art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w ramach zmiany studium wykonanej na podstawie Uchwały Nr XVII/63/15 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 22 października 2015r. i zaktualizowanej w kolejnej zmianie dokonanej na podstawie Uchwały Nr XX/128/20 z dnia 27 lutego 2020r.

### **3. 2. Zatrudnienie.**

#### Rynek pracy.

Kowary są ośrodkiem usługowo-przemysłowym o zrównoważonym udziale funkcji miejsca pracy i mieszkaniowej.

Urząd zarejestrował 978 jednostki gospodarcze w systemie REGON. Własnością publiczną jest 21 natomiast prywatną 957 przedsiębiorstw, tj. około 98 % ogółu. Spośród firm prywatnych 807 są zakładami osób fizycznych,

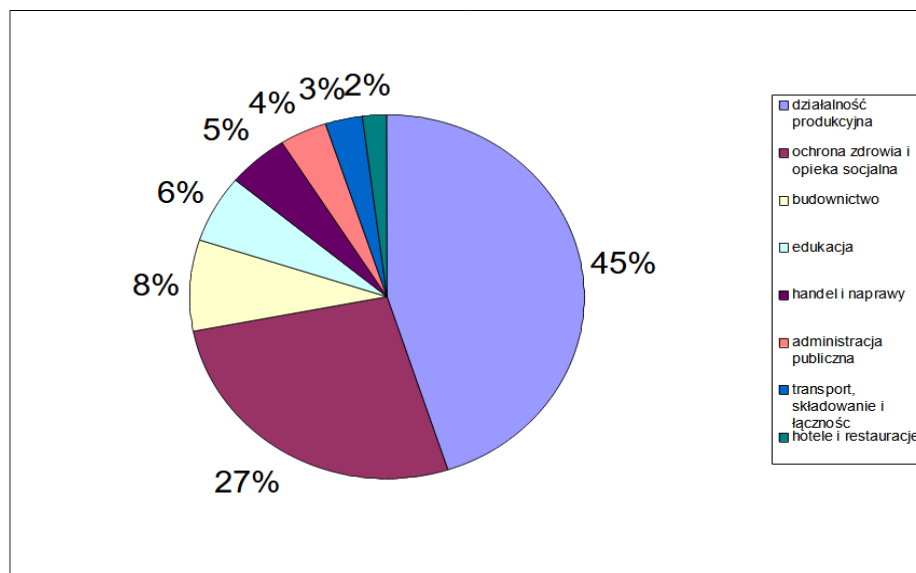
TABELA 9. Gmina Kowary – forma organizacyjno-prawna jednostek gospodarczych zarejestrowanych w systemie REGON w 1998 roku.

Wybrane sekcje według PKD	Gmina Kowary ogółem	Sektor publiczny	Sektor prywatny
Rolnictwo, łowiectwo i leśnictwo	32	1	31
Działalność produkcyjna	127	3	124
Budownictwo	92	0	92
Handel hurtowy i detaliczny; naprawy pojazdów oraz artykułów domowych i osobistych	321	0	321
Hotele i restauracje	44	1	43
Transport, gospodarka magazynowa oraz łączność	109	0	109
Pośrednictwo finansowe	10	1	9
Obsługa nieruchomości, wynajmu, prowadzenie interesów	109	2	107
Administracja publiczna i obrona narodowa, gwarantowana prawnie opieka socjalna	2	2	0
Edukacja	13	6	7
Ochrona zdrowia i opieka socjalna	30	7	23
Pozostała działalność usługowa, komunalna, socjalna i indywidualna	47	2	45

Z ogółu przedsiębiorstw 92,4 % należy do osób fizycznych. Najwięcej firm zajmuje się działalnością handlową i naprawczą. Ponad 200 podmiotów gospodarczych prowadzi usługi transportowe, składowe, bądź zajmuje się obsługą nieruchomości, wynajmem lub prowadzeniem interesów.

RYCINA 4. Gmina Kowary - struktura pracujących według sekcji EKD w 1997 roku.

Według danych z 1997 roku liczba pracujących na obszarze gminy Kowary wynosiła 3474 osoby.



Na obszarze samorządu najwięcej osób - 45 % pracuje w sekcji działalność produkcyjna, a 27 % w ochronie zdrowia i opiece socjalnej. Dwie wyżej wymienione sekcje skupiają 72 % wszystkich pracujących. Na taki rezultat ma wpływ obecność prężnie funkcjonujących zakładów przemysłowych oraz leczniczo-uzdrowiskowy charakter Wojkowa.

TABELA 10. Gmina Kowary - pracownicy wybranych sekcji gospodarki narodowej według EKD w 1997 roku.

Sekcje	Liczba pracujących
Działalność produkcyjna	1681
Budownictwo	195
Handel i naprawy	122
Hotele i restauracje	14
Transport, składowanie i łączność	40
Administracja publiczna	59
Edukacja	170
Ochrona zdrowia i opieka socjalna	863

### Bezrobocie.

Jednym z ważniejszych kryteriów oceny warunków bytu mieszkańców jest możliwość uzyskania zatrudnienia. Zjawiskiem, które ciągle wywiera istotny wpływ na poziom warunków bytu ludności gminy jest bezrobocie.

31 grudnia 1997 roku w rejonowych urzędach pracy zarejestrowanych było 596 bezrobotnych.

TABELA 11. Gmina Kowary - dynamika kształtowania się bezrobocia w latach 1995-1997.

Rok	Bezrobocie
1995	775
1996	808
1997	596
1999	1007

Wyraźnie zarysował się spadek liczby bezrobotnych w roku 1997 w stosunku do końca roku 1996. Spowodowane to jest między innymi zmianą klasyfikacji statystycznej bezrobotnych, wprowadzonej na początku 1997 roku. Wpływ miało także ożywienie gospodarcze w latach 1995 - 1997. Nie zmniejsza to negatywnych skutków zjawiska. Stopa bezrobocia, liczona jako relacja bezrobotnych do liczby ludności zawodowo czynnej, na koniec 1996 roku wynosiła w gminie 15,9 % i była wyższa od średniej dla całego kraju (13,2 %).

Niepokojącym zjawiskiem jest brak ofert pracy. W związku ze zmianą przepisów spada liczba osób pozostających bez zatrudnienia, uprawnionych do pobierania zasiłku.

Pomimo niekorzystnych wskaźników, gmina w chwili obecnej nie jest zagrożona bezrobociem strukturalnym.

### **3. 3. Aktywności społeczno - gospodarcze.**

### Przemysł.

Wzrost szeroko rozumianych funkcji przemysłowych w Kowarach datuje się na XII wiek, kiedy odkryto pokłady rud żelaza. Do XVII wieku miast rozwijało się głównie dzięki górnictwu. Następnie rozpoczął się okres intensywnego rozwoju tkactwa. Ponowne zainteresowanie górnictwem obserwowane było w okresie międzywojennym (rudę żelaza) oraz do połowy lat 50-tych XX wieku, kiedy dotyczyło głównie rud uranu. W przeciągu ostatnich 10 lat funkcje przemysłowe gminy tracą na ważności. Podobnie jak w całej Polsce oraz rozwiniętych krajach świata, rośnie odsetek zatrudnionych przy usługach. Dzięki walorom naturalnym regionu pożądany staje się rozwój funkcji turystycznych oraz sportowo-rekreacyjnych.

TABELA 12. Zatrudnienie w przemyśle w latach 1975 -1997 na obszarze Kowar.

Lata	Zatrudnienie ogółem	Zatrudnienie w przemyśle
1975	6467	3780
1980	6123	3684
1985	5086	2895
1987	5007	2756
1997	3474	1876

Spadek zatrudnienia w przemyśle wiąże się z zamykaniem zakładów, redukcją miejsc pracy, przejściem części osób na wcześniejsze emerytury. Należy przypuszczać, że przez najbliższe lata zatrudnienie w II sektorze gospodarki ulegnie dalszemu ograniczeniu.

Na terenie miasta zlokalizowane są zakłady przemysłowe o różnym profilu produkcji, które różnią się między sobą wielkością, liczbą pracowników i stanem technicznym obiektów. Pod względem branżowym można wydzielić przemysł:

maszynowy;

włókienniczy.

W Kowarach funkcjonują liczne przedsiębiorstwa. Do większych zaliczyć można:

„Kowary” - fabryka dywanów;

„Orzeł” - zakład produkujący tkaniny lniane - filia z Mysłakowic;

„Lignum” - produkcja drewnianych elementów architektury ogrodowej;

„KEMPF” - budowa części do pojazdów samochodowych.

Zakłady rozproszone są we wszystkich częściach miasta za wyjątkiem Wojkowa.

Przemysł zlokalizowany jest zarówno w starej XIX-wiecznej tkance miejskiej jak również na terenach Podgórze i Krzaczyne. Niekorzystna jest lokalizacja istniejących magazynów, składów oraz tym podobnych obiektów wśród zabudowy mieszkaniowej.

Ogółem tereny przemysłowe, na których prowadzona jest działalność gospodarcza, zajmują powierzchnię 50,6 ha. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w rejonie ulicy Rejtana, na powierzchni 7,5 ha wyznaczony jest obszar pod rozwój funkcji magazynowo-składowych.

Miasto dysponuje obiektami i kompleksami budowlanymi oraz terenami przeznaczonymi na cele produkcyjne, handlowe i magazynowe. Gmina nie posiada oraz nie zamierza nabywać nowych gruntów przeznaczonych pod przemysł. Są one sprzedawane są na rynku wtórnym lub poprzez syndyka.

### Usługi.

Zakres tematyczny niniejszej analizy, związanej z usługami obejmuje: handel, gastronomię, ochronę zdrowia, opiekę socjalną, szkolnictwo, kulturę oraz sport i turystykę.

### Handel i gastronomia.



Ogółem na terenie gminy Kowary działała 140 sklepów oraz 2 punkty sprzedaży paliw. Na jeden obiekt sprzedaży w mieście przypadają 92 osoby. Większość sklepów to placówki małe, o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 40 m<sup>2</sup>. Funkcjonuje 1 supermarket o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m<sup>2</sup>.

W mieście jest jedno targowisko, na którym zlokalizowano 7 stałych, czynnych codziennie punktów handlu drobnodetalicznego.

Cena 1 m<sup>2</sup> terenu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową wynosi obecnie średnio 50 złotych.

### Służba zdrowia i opieka socjalna.

Infrastruktura służby zdrowia w Kowarach składa się z dwóch sektorów.

Są to:

1) obiekty opieki podstawowej:

Pogotowie Ratunkowe;

Przychodnia Zakładu Opieki Zdrowotnej,

2) obiekty sanatoryjno-lecznicze zlokalizowane w Wojkowie:

Szpital „Bukowiec” (powiatowy);

Specjalistyczny Zespół Gruźlicy i Chorób Płuc (wojewódzki) oraz

Dom Pobytu Dziennego Spokojnej Starości.

TABELA 13. Gmina Kowary - personel służby zdrowia w 1997 roku.

Personel	Ilość w liczbach bezwzględnych
Lekarze medycyny	57
Lekarze dentyści	6
Pielęgniarki	231

Z powyższych danych wynika, że w gminie liczba ludności przypadająca na:

lekarza medycyny, wynosi 226 osób;

dentystę - 2145 osób;

pielęgniarkę - 56 osób.

Zlokalizowane w Kowarach szpitale dysponują 457 łózkami. Tak duża liczba wynika z istnienia infrastruktury sanatoryjno-leczniczej Wojkowa. W mieście działają dwie apteki. Gmina nie prowadzi żłobków. Jest jedynie oddział żłobkowy.

W 1997 roku liczba objętych pomocą społeczną wyniosła 680 osób. Jest to grupa, której przyznano świadczenie bez względu na rodzaj, formę i źródło jego finansowania. Liczba osób otrzymujących zasiłki wyniosła:

stałe - 49;

okresowe - 414;

jednorazowe - 520,

Udzielono im następujące świadczenia:

stałe - 500;

okresowe - 3093;

Na cele te przeznaczono 188,2 tysiące złotych z budżetu gminy oraz 515 tysięcy złotych z dotacji państwa.

### Szkolnictwo.

Sieć szkolno-oświatowa w Kowarach składa się z:

5 szkół podstawowych;

2 liceów ogólnokształcących;

2 przedszkoli, w skład których wchodzi 12 oddziałów.

TABELA 14. Gmina Kowary - charakterystyka sieci szkolno-oświatowej w roku szkolnym 1997/98.

Wyszczególnienie	Szkoły Podstawowe	Licea Ogólnokształcące
Liczba ogółem	6	2
W tym dla młodzieży (dzieci)	6	1
Pomieszczenia do nauczania	71	12
Uczniowie ogółem	1428	346
W tym młodzieży	1428	218
Absolwenci ogółem	174	70
W tym młodzieży	174	46

Ponadto w 3 kowarskich przedszkolach jest 237 miejsc, natomiast liczba korzystających z nich dzieci wynosi 296. Na terenie miasta nie ma szkół zawodowych.

Gmina zatrudnia następujące liczby nauczycieli i wychowawców w:

szkołach podstawowych - 82;

liceach - 14;

przedszkolach – 21.

Mieszkańcy Kowar korzystają ze szkół średnich zlokalizowanych poza granicami gminy, głównie w Jeleniej Górze. Dotyczy to pobierania nauki w szkołach zawodowych, technicach o określonych specjalizacjach i wyższych uczelniach.

Od 1 września 1999 roku, po wejściu w życie reformy oświaty, w Kowarach funkcjonuje: 1 gimnazjum, 4 szkoły podstawowe oraz 1 liceum. Istnieje potrzeba stworzenia szkoły o profilu zawodowym, która wykorzystywałaby pomieszczenia Domu Kultury.

### Kultura.

W Kowarach znajduje się siedziba zespołu placówek składająca się z:

Miejskiego Ośrodka Kultury;

Miejskiej Biblioteki Publicznej;

filii biblioteki w Wojkowie.

Ośrodek prowadzi działalność kulturalno-oświatową. Działają zespoły muzyczne, młodzieżowe i dziecięce.

Miejska Biblioteka Publiczna wraz z filią posiada księgozbiór liczony na 33,8 tysięcy woluminów. W 1997 roku skorzystało z niego 3788 czytelników. Na terenie miasta jest 1 kino z widownią na 295 miejsc. Liczba widzów wynosi rocznie około 2700 osób.

### Sport i turystyka.

W gminie funkcjonuje Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji, w skład którego wchodzi: stadion sportowy z pełno wymiarowym boiskiem do piłki nożnej oraz innymi obiektami towarzyszącymi;

ośrodek wodny „Wyspa” wraz z przyległą infrastrukturą rekreacyjną;

korty tenisowe.

Wyżej wymienione obiekty użytkowane są przez dwa kluby sportowe: „Olimpia” i Ludowy Zespół Sportowy „Sokolik”. Poza tym w Kowarach działa Ośrodek Sportów Konnych oraz Szkoła Jazdy Konnej, posiadająca pole hippiczne. Powierzchnia terenów sportowych wynosi 13,12 ha.

W 1999 roku gmina posiadała 279 całoroczne miejsca noclegowe. Skorzystały z nich 4958 (I - IX 1999) osoby, a liczba udzielonych noclegów wyniosła 34688 (I - IX 1999). Obecna baza turystyczna składa się z 1 hotelu, 1 ośrodka wczasowego, Domu Wycieczkowego Schroniska PTTK, stacji turystycznej, motelu, 2 gospodarstw agroturystycznych oraz pola namiotowego na 40 miejsc.

Po obszarze gminy prowadzą piesze trasy turystyczne Polskiego Towarzystwa Turystyczno - Krajoznawczego.

Są to szlaki:

kolor niebieski - z Karpnik do Jarkowie. Na terenie samorządu przebiega przez Kowary, Podgórze i Przełęcz Kowarską;

kolor zielony - ze Szklarskiej Poręby do Wałbrzycha, biegnący przez Krzaczynę, Kowary, następnie Traktem Kamiennogórskim na Skalnik;

kolor żółty - z Trzcińska do Starej Kopalni w Podgórzu, prowadzący ze Skalnika grzbietem Rudaw Janowickich, Przełęczami Kowarską oraz Okraj do Podgórza;

kolor żółty - Kowary - Skalny Stół;

kolor niebieski - z Karpacza do Wałbrzycha, na terenie gminy biegnący przez Kowarski Grzbiet i Przełęcz Okraj.

Trasy rowerowe prowadzące przez gminę wykorzystują odcinki pieszych szlaków PTTK, na których występuje techniczna możliwość przejazdu, np.: Stary Trakt Kamiennogórski. Obecna sieć wyżej wymienionych tras jest wystarczająca z punktu widzenia potrzeb. Praktycznie każdy obiekt godny zwiedzenia znajduje się na szlaku lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

Atrakcje krajobrazowe gminy powinny wpłynąć na rozbudowę oraz unowocześnienie infrastruktury turystycznej, szczególnie bazy noclegowo-gastronomicznej. Równie istotne jest stałe zwiększanie standardu istniejących obiektów. Wiodącą w mieście jest funkcja uzdrowiskowa. Dla jej utrzymania niezbędna jest rozbudowa oraz podniesienie standardu poprzez remonty i zastosowanie prawidłowych rozwiązań w zakresie infrastruktury technicznej. Tereny zapewnione w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są wystarczające do realizacji tych celów

#### Rolnictwo i Leśnictwo.

Gospodarka gminy Kowary to przede wszystkim usługi oraz przemysł. Zaledwie 1 % z ogółu zatrudnionych pracuje w rolnictwie i leśnictwie. Spowodowane to jest warunkami naturalnymi charakteryzującymi obszar samorządu.

TABELA 15. Gmina Kowary - użytkowanie gruntów w 1998 roku w hektarach.

Powierzchnia Ogólna	Użytki rolne					Lasy i grunty leśne	Pozostałe
	Razem	W tym					
		Grunty orne	Sady	Łąki	Pastwiska		
3739	838	250	3	296	289	2365	536

Użytki rolne stanowią 22,4 % ogólnej powierzchni gminy, lasy i grunty leśne 63 %, pozostałe tereny oraz nieużytki 14,4 %.

TABELA 16. Gmina Kowary – użytkowanie gruntów w gospodarstwach indywidualnych w 1998 roku (w hektarach).

Powierzchnia Ogólna	Użytki rolne					Lasy i grunty leśne
	Razem	w tym				
		Grunty orne	Sady	Łąki	Pastwiska	
735	682	245	3	237	197	16

74,1 % użytków rolnych zajmują indywidualne gospodarstwa rolne. Jest to odpowiednio: 63,4 % gruntów ornych, 100 % sadów, 86,3 % łąk, 71 % pastwisk oraz 0,005 % lasów i gruntów leśnych.

Ogółem gminne ziemie orne zajmują 34,7 % areалу w strukturze użytków, sady 1 %, łąki 35,8 % a pastwiska 28,5 %. Zatem jako główny kierunek produkcji preferowany jest chów bydła mlecznego i owiec. Powoduje to, że w ostatnim 10-leciu obserwuje się zmniejszanie udziału gruntów ornym kosztem przyrostu użytków zielonych: łąk i pastwisk. Szczególnie na terenach podatnych erozyjnie

Na obszarze opracowania lasy zajmują 2365 ha. W całości należą do I grupy ochronnej. Zarządza nimi Nadleśnictwo Śnieżka mieszczące się w Kowarach. Wskaźnik lesistości gminy osiąga 63 % i jest ponad dwa razy większy od średniej krajowej.

W zbiorowiskach leśnych, na terenie samorządu, najliczniej reprezentowanym gatunkiem jest świerk. Jego udział powierzchniowy przekracza 87% ogółu ekosystemów. Inne gatunki to buk - 6%, jawor - 2% oraz inne około 5%. Pod względem wieku największy areal drzewostanów znajduje się w III klasie wiekowej to jest 40 - 60 lat. Następne miejsca zajmują I i II klasa wieku, do 40 lat. Przeciętna zasobność najstarszych drzewostanów wynosi od 332 do 215 m<sup>3</sup>/ha. Powierzchniowy udział siedlisk leśnych na terenie zarówno Rudawskiego Parku Krajobrazowego jak i Karkonoskiego Parku Narodowego zdecydowanie przeważa nad siedliskami borowymi. Lasy w znacznej mierze narażone są na szkody spowodowane wiatrem i śniegiem. Dotyczy to szczególnie litych drzewostanów świerkowych. Na najmniejsze szkody narażone są lasy mieszane z bukiem, modrzewiem oraz jaworem.

Nadrzędnym celem ochrony ekosystemów leśnych jest przywrócenie i odtworzenie ich charakteru, zbliżonego do pierwotnego lub naturalnego. Należy to robić poprzez prowadzenie drzew liściastych, dla przebudowy istniejącego monolitu świerkowego.

### 3. 4. Gospodarka mieszkaniowa.

Przeciętne wskaźniki dotyczące zamieszkania gminy Kowary są zbliżone do poziomu występującego w skali kraju i województwie dolnośląskim. Podobnie są również problemy związane z gospodarką mieszkaniową. Należą do nich: ograniczone fundusze na remonty bieżące; niezaspokojone potrzeby kwaterunkowe ludności, czyli niewystarczająca liczba nowych mieszkań oddanych do użytku; mała powierzchnia użytkowa w m<sup>2</sup> na 1 osobę; wciąż wysoki odsetek kwater o niskim standardzie.

TABELA 17. Zasoby mieszkaniowe Gminy Kowary w 1998 roku.

Wyszczególnienie	Gmina Kowary
Mieszkania	4051
Izby	13449
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m <sup>2</sup> na 1 osobę	17,8
Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	3,14
Przeciętna liczba osób na 1 izbę	0,95

Całkowita powierzchnia użytkowa mieszkań wyniosła w 1998 roku 226.813 m<sup>2</sup>. Własność gminy stanowi 52 % ogółu zasobów gminy.

TABELA 18. Zasoby mieszkaniowe stanowiące własność Gminy Kowary w 1997 roku.

Wyszczególnienie	Gmina Kowary	% ogółu zasobów
------------------	--------------	-----------------

Mieszkania	2117	52
Izby	5856	43,7
Powierzchnia użytkowa mieszkań w m <sup>2</sup>	104801	46,3

W 1998 roku oddano do użytku 2 mieszkania, składające się z 22 izb o powierzchni użytkowej 489 m<sup>2</sup>. Całość inwestycji została zrealizowana jako budownictwo indywidualne.

TABELA 19. Gmina Kowary - wybrane elementy gospodarki komunalnymi zasobami mieszkaniowymi w Kowarach w 1996 roku.

Jednostka Samorządowa	Remonty kapitalne		Pozostałe remonty		Modernizacje	
	Zakończone					
	Budynki	Mieszkania	Budynki	Mieszkania	Budynki	Mieszkania
Gmina Kowary	0	0	72	248	37	163

W 1996 roku oddano z zasobów gminy pod budownictwo mieszkaniowe 23 ha gruntów 1 ha był uzbrojony. Cena 1 m<sup>2</sup> terenu przeznaczonego pod budownictwo mieszkaniowe wynosi w mieście od 20 do 57 złotych, w zależności od lokalizacji i stopnia uzbrojenia. Cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania komunalnego waha się w granicach od 400 do 600 złotych. Obecnie 1 m<sup>2</sup> nowo budowanej powierzchni użytkowej kosztuje około 2000 złotych.

W I połowie 1999 roku 250 osób oczekiwało na przydział mieszkania komunalnego. Ogółem liczbę rodzin nie posiadających zakwaterowania szacuje się na około 500 osób. Aby rozwiązać w dostatecznym stopniu potrzeby mieszkaniowe obywateli należy opracować strategię rozwoju budownictwa i modernizacji istniejących zasobów o niskim standardzie technicznym. Wiele budynków zagraża życiu oraz zdrowiu mieszkańców.

TABELA 20. Gmina Kowary - bilans zasobów mieszkaniowych w 1998 roku.

Jednostka Samorządowa	Bilans zasobów mieszkaniowych gminy w 1998 roku					
	Mieszkania			Izby		
	Przyrosty	Ubytki	Stan dnia 31 XII	Przyrosty	Ubytki	Stan dnia 31 XII
Gmina Kowary	2	0	4051	22	0	13449

W obowiązującym miejscowym planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego wyznaczono tereny pod zabudowę mieszkaniową o łącznej powierzchni 52,62 ha, w tym:

wielorodzinną, średniej i niskiej intensywności o powierzchni 23,82 ha dla około 900 - 1250 mieszkań (w zależności od przyjętej intensywności);  
jednorodziną na obszarze 15,8 ha to jest 160 mieszkań;  
jednorodziną z usługami - 13 ha dla 130 mieszkań.

Z bilansu wynika, że obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w zależności od intensywności zabudowy, zapewni wybudowanie 1190 - 1540 mieszkań. Obecnie mieszkania na terenie gminy nie posiada 500 osób. Powyższe oznacza, że rezerwy terenowe planu są co najmniej 4-5 razy większe niż realne potrzeby mieszkańców.

Uwaga:

Podane powyżej dane odnoszą się do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary, który obecnie nie obowiązuje. Zaktualizowane dane bilansowe, bazujące na obecnie obowiązujących dokumentach planistycznych zostały zamieszczone w rozdziale 6 niniejszej części tekstu studium, w analizie sporządzonej zgodnie z wymogami art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w ramach zmiany studium wykonanej na podstawie Uchwały Nr XVII/63/15 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 22 października 2015r. i zaktualizowanej w kolejnej zmianie dokonanej na podstawie Uchwały Nr XX/128/20 z dnia 27 lutego 2020r.

#### **4. Infrastruktura techniczna.**

##### **4. 1. Komunikacja.**

Z punktu widzenia połączeń regionalnych i międzynarodowych położenie komunikacyjne Kowar jest korzystne. Podstawowy układ stanowią ulice będące ciągiem:

1) dróg wojewódzkich:

nr 366 Piechowice - Kowary;

nr 367 Jelenia Góra - Kowary - Kamienna Góra - Wałbrzych;

nr 368 Przełęcz Kowarska - Przełęcz Okraj - Republika Czeska,

drogi powiatowej: ulica Aleja Wojska Polskiego od granic gminy Mysłakowice do drogi wojewódzkiej nr 367, o długości 3,28 km;

ulic: Sienkiewicza - Leśna - Rejtana, spinających południową część Śródmieścia z obwodnicą oraz ulica Bielarska.

W zarządzie komunalnym jest ogółem 38 km dróg gminnych i lokalnych miejskich. Wszystkie posiadają nawierzchnię twardą. W 1996 roku wydatki samorządu na ulice, place, mosty oraz wiadukty wyniosły 784,9 tysięcy złotych. Powstanie obwodnicy na drodze nr 367 odciążęło ruch tranzytowy z centrum miasta do Jeleniej Góry i Wałbrzycha. Obecnie zaznacza się wzmożony ruch pojazdów przez Kowary do Karpacza. Układ dróg wymusza przejazd przez centrum, powodując dyskomfort akustyczny i zanieczyszczenie powietrza spalinami. Niezbędne z punktu widzenia potrzeb jest opracowanie strategii rozwoju komunikacyjnego.

W odległości 15 km od Kowar przebiega międzynarodowa droga nr 3, łącząca Świnoujście z Jakuszycami i Pragą, stolicą Republiki Czeskiej. Odległość miasta od najbliższej istniejącej autostrady A 4 przy węźle „Nowa Wieś Legnicka” równa się 73 km. Do najbliższego wjazdu na planowane autostrady wyniesie odpowiednio:

23 km odnośnie trasy A 3 koło Lubawki, łączącej Świnoujście z Pragą;

35 km w kierunku węzła z drogą A 8 do Łodzi i Warszawy;

225 km od wjazdu na planowaną autostradę A 2 Świecko - Terespol.

Z planów Agencji Budowy i Eksploatacji Autostrad wynika, że Kowary znajdą się w bezpośrednim pasie oddziaływania gospodarczego autostrad. Przez gminę przebiega linia kolejowa Mysłakowice - Kamienna Góra. Ze względów ekonomicznych nie jest ona eksploatowana przez Polskie Koleje Państwowe dla przewozu pasażerów. Modernizacja i ponowne ożywienie linii o charakterze kolei podmiejskiej, turystycznej, jest pożądane z punktu widzenia ekologicznego. Inwestycja umożliwi połączenie z większością ośrodków leżących w Sudetach Zachodnich po polskiej i czeskiej stronie. Linia kolejowa na odcinku położonym w granicach administracyjnych Kowar jest terenem zamkniętym.

Dobrze rozwinięta jest sieć komunikacji autobusowej, obsługiwanej głównie przez PKS Jelenia Góra. Dzięki niej można dotrzeć bezpośrednio do takich miejscowości jak: Karpacz, Kamienna Góra, Lubawka, Jelenia Góra czy Wałbrzych. Fakt istnienia dogodnych połączeń autobusowych i w perspektywie kolejowych podnosi prestiż miasta oraz stanowi istotny argument, pozwalający stymulować jego gospodarczy rozwój.

## 4. 2. Zaopatrzenie w wodę i kanalizacja.

### Zaopatrzenie w wodę.

Kowary bazują na wodzie powierzchniowej, korzystając z 5 ujęć. Zbiornik rezerwowany i stacja uzdatniania zlokalizowane są przy fabryce dywanów. Mieszkańcy są zaopatrywani w wodę przez sieć wodociągową o długości 30,8 km z 881 połączeniami do budynków mieszkalnych. Korzysta z niej 11097 osób to jest 86,2 % ogółu. Krzaczyzna i Podgórze nie są zwodociągowane. W 1997 roku zużycie wody z wodociągów przez gospodarstwa domowe wyniosło 1231,1 dam<sup>3</sup>, co daje 95,7 m<sup>3</sup> na 1 mieszkańca Kowar. Gmina nie ma źródeł ulicznych.

Korzystanie z ujęć powierzchniowych jest niewystarczające w przypadku okresów suszy. Wobec powyższego gmina planuje przejmowanie zasilających instalacji wodnych z upadających zakładów pracy.

### Kanalizacja.

Długość sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej i gospodarczej, wynosi 22,8 km. Podłączeń do budynków mieszkalnych jest 447. Korzysta z niej 7047 osób to jest 54,8% ogółu. Krzaczyzna i Podgórze nie posiadają sieci kanalizacyjnej. Na koniec 1996 roku w Kowarach funkcjonowały 2 biologiczne oczyszczalnie ścieków o przepustowości 5150 m<sup>3</sup>/dobę. Odprowadzono kanalizacją 1464 dam<sup>3</sup> płynnych nieczystości komunalnych, z tego oczyszczono 1366 dam<sup>3</sup>,

W ostatnim czasie zmodernizowano istniejące obiekty i utworzono 1 oczyszczalnię, działającą jako chemiczno-biologiczna. Jej produkcyjna zdolność wynosi 7500 m<sup>3</sup>/dobę, maksymalna 8500 m<sup>3</sup>/dobę. Ogółem, średnio miesięcznie obiekt filtruje około 200 tysięcy m<sup>3</sup> ścieków, z tego 63.662 m<sup>3</sup> ścieków komunalnych. Oczyszczalnia przygotowana jest na przyjęcie ścieków przemysłowych.

## 4. 3. Inne media infrastruktury technicznej.

### Sieć gazowa.

Przez teren gminy biegną dwa gazociągi wysokiego ciśnienia Dn 300. Doprowadzają gaz do dwóch stacji redukcyjnych I stopnia zasilających Kowary: w Krzaczyźnie i na ulicy Leśnej, oraz stację przesyłową w rejonie ulicy Wiejskiej. Sieć składa się z 23,3 km gazociągu niskiego ciśnienia oraz 7 km ciśnienia średniego. Istnieją 633 połączenia prowadzące do budynków mieszkalnych. Odbiorcami gazu są 3482 gospodarstwa domowe - 10962 mieszkańców tj. 85,2 % ogółu. Zużycie medium w 1998 roku wyniosło 5841,9 dam<sup>3</sup>, co daje 1672,5 m<sup>3</sup> na 1 odbiorcę. W związku z tym, że gaz jest stosunkowo dostępnym surowcem energetycznym, aprobowanym przez ekologów, gmina przewiduje modernizację i rozbudowę jego sieci.

### Energetyka.

Na obszarze gminy Kowary nie ma oraz nie przewiduje się budowy nowych obiektów elektroenergetycznych krajowej sieci przesyłowej o napięciu 400 kV i 220 kV, której właścicielem są Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. Energię elektryczną niskiego napięcia pobiera 4047 odbiorców miejskich. W 1997 roku jej zużycie przez gospodarstwa domowe wyniosło 6767 MWh. Przeciętna dostawa na 1 osobę osiągnęła 526 kWh.

### Telekomunikacja.

Kowary posiadają dobre połączenia telekomunikacyjne z województwem, krajem i zagranicą. Dzieje się tak dzięki włączeniu centrali obsługującej przepływ automatyczny. Zwiększa się liczba numerów telefonicznych.

TABELA 21. Gmina Kowary - podstawowe dane z zakresu łączności w 1997 roku.

	Placówki pocztowe i usług telekomunikacyjnych	Abonenci telefonii przewodowej
--	-----------------------------------------------	--------------------------------

Gmina Kowary	W liczbach bezwzględnych	Ludność na 1 placówkę	W liczbach bezwzględnych	Na 1000 ludności
	2	6435	1738	134,3

Według danych z 1997 roku gmina zarejestrowała 1738 abonentów telefonii przewodowej. Na 1000 ludności przypadało ogółem 134,3 numerów telefonicznych. Cały obszar Gminy Kowary znajduje się w zasięgu działania telefonii komórkowej sieci GSM: Plus GSM i Era GSM. Stacje przekaźnikowe zlokalizowane są w mieście, wykorzystując m.in. kominy fabryczne.

Gmina posiada 2 placówki pocztowe. Jedna świadczy także usługi telekomunikacyjne. Na 1 obiekt przypada 6435 osób.

#### **4. 4. Pozostałe działalności komunalne.**

##### Cmentarze.

W Kowarach funkcjonują 2 cmentarze komunalne. Jeden z nich, o powierzchni 1,5 ha, położony w centrum, jest już wypełniony i przewiduje się jego zamknięcie. Obiekt zlokalizowany w zachodniej części miasta zajmuje obszar 4 ha. Istnieje możliwość rozszerzenia jego powierzchni o kolejne 5 ha, co w zupełności zaspokoi potrzeby gminne. Rezerwa zagospodarowania pod cmentarz 5 ha obszaru jest zapewniona w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

##### Obiekty obrony cywilnej.

Funkcjonują 2 schrony mieszczące się w piwnicy budynku Urzędu Miasta i podziemiach fabryki dywanów.

Na Podgórzu znajduje się zabezpieczona studnia zapasowa do wykorzystania w razie zagrożeń.

##### Gospodarka odpadami.

Na terenie samorządu nie ma składowiska odpadów komunalnych ani przemysłowych. Występują liczne dzikie wysypiska śmieci.

Kowary korzystają ze składowiska zlokalizowanego obok Kostrzycy w gminie Mysłakowice. Jest to obiekt, który eksploatują inne okoliczne miejscowości. Istnieje projekt rozbudowy i ekologicznego zabezpieczenia składowiska. Przewidywany okres eksploatacji jest obliczany do 2015 roku. Nie przewiduje się budowy nowego wysypiska na terenie Kowar. Brak też rezerwy terenu na wyżej wymieniony cel w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

##### Przeciwdziałania zanieczyszczeniom powietrza.

Na podstawie badań stanu czystości powietrza przeprowadzonych w czerwcu 1999 roku oceniać należy, że powietrze nad miastem nie było nadmiernie zanieczyszczone produktami spalania paliw. Stężenia dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, tlenku węgla i pyłu zawieszonego były niższe niż dopuszczalne stężenia chwilowe oraz średniodobowe.

Zmierzone stężenia węglowodorów poza metanowych również mieściły się w granicach określonych normami.

Jednokrotnie odnotowano przewyższenie 8- godzinnej zawartości ozonu. Była ona jednak niższa od progu informowania społeczeństwa o niebezpieczeństwie oraz mniejsza od stanu alarmowego, obowiązującego w krajach Unii Europejskiej.

#### **5. Obiekty i tereny ochronne.**

##### **5. 1. Strefy i działalności ochronne.**

##### Obszary ekologicznie chronione.

Do podstawowych form ochrony przyrody w Polsce należy tworzenie rezerwatów przyrody, parków narodowych, parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu. Coraz większe znaczenie mają także użytki ekologiczne, stanowiska dokumentacyjne oraz zespoły przyrodniczo-krajobrazowe. Formami ochrony indy-



widualnej są: gatunkowa ochrona roślin i zwierząt oraz pomniki przyrody w rodzaju: pojedynczych drzew, alei, głazów narzutowych, skałek itp., będące akcentami wydatnie wpływającymi na urozmaicenie krajobrazu. Południowa, północna oraz wschodnia część terenów Gminy Kowary znajduje się w zasięgu następujących obszarów prawnie chronionych - Karkonoskiego Parku Narodowego i Rudawskiego Parku Krajobrazowego oraz projektowanego i ustanowionego obszaru Natura 2000. Karkonoski Park Narodowy.

Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 16 stycznia 1959 roku powołano Karkonoski Park Narodowy (KPN), nadając tym samym Karkonoszom najwyższą rangę w ochronie przyrody. Tereny parku składają się na Bilateralny Rezerwat Biosfery Karkonosze, powołany przez Międzynarodową Radę Koordynacyjną Programu UNESCO - MaB w 1992 roku. Stanowią one jedyny tego typu obszar w obrębie zachodniej Polski. Ze względu na dobro chronionej przyrody Zarząd KPN zmuszony był wprowadzić ograniczenia dostępu do zasobów naturalnych. Są to między innymi zakazy:

- używania pojazdów mechanicznych;
- zakłócania ciszy;
- zanieczyszczania terenu i wód;
- poboru skamielin;
- zbierania wszelkich roślin, jagód oraz grzybów;
- zabijania, płoszenia lub chwytania zwierząt;
- prowadzenia psów luzem;
- palenia ognisk;
- zakładania obozowisk poza miejscami wyznaczonymi i tym podobnych czynności, stojących w kolizji z ogólnymi wymogami ochrony przyrody oraz racjonalnej turystyki.

Na terenie Parku obowiązuje poruszanie się tylko po wyznaczonych szlakach turystycznych.

Wykluczona jest lokalizacja inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska, poza trasami z wyciągami narciarskimi, stałymi urządzeniami do wytwarzania sztucznego śniegu oraz ośrodkami wypoczynkowymi i schroniskami.

Warunkiem dopuszczenia do ich realizacji jest uzyskanie zgody nadleśnictw zarządzających terenami otuliny, po uprzednim opracowaniu dla tych inwestycji ocen oddziaływania na środowisko oraz dopuszczalnego stopnia zmian. Wyżej wymienione zadania należy wprowadzić do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na terenie otuliny, poza modernizacją istniejącej sieci dróg oraz uzbrojenia technicznego, w tym związanego z gospodarką wodną, ochroną przeciwpowodziową oraz przeciwpożarową, dopuszcza się wprowadzenie nowych elementów infrastruktury w zakresie niezbędnym do poprawy standardu tkanki budowlanej, wzniesionej zgodnie z przepisami ustaw o zagospodarowaniu przestrzennym i prawo budowlane.

Rudawski Park Krajobrazowy.

Uchwałą Wojewódzkiej Rady Narodowej w Jeleniej Górze z dnia 16 listopada 1989 roku utworzony został Rudawski Park Krajobrazowy. Na terenie gminy ma on powierzchnię 1096 ha.

Według ustawy o ochronie przyrody park krajobrazowy jest obszarem chronionym ze względu na wartości przyrodnicze, historyczne i kulturowe. Celem jego utworzenia jest zachowanie, popularyzowanie oraz upowszechnianie wartości ekologicznych w warunkach racjonalnego gospodarowania. Grunty rolne, leśne i inne nieruchomości znajdujące się w granicach obszaru mogą być gospodarczo wykorzystywane.

Na podstawie rozporządzenia wprowadzono zakaz:

- eksploatacji surowców mineralnych, za wyjątkiem obecnie wydobywanych i udokumentowanych złóż kopalin podstawowych;
- realizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska;
- budowy ciągów komunikacyjnych, wiążących się z dużą dewastacją terenu;

lokalizowania składowisk oraz wylewisk odpadów przemysłowych, zanieczyszczających wodę, glebę oraz powietrze;  
zalesiania łąk i pastwisk, cennych pod względem przyrodniczym, bez uzgodnienia z organami ochrony przyrody;  
naruszania stosunków wodnych, regulacji rzek oraz potoków, niekorzystnie wpływających na cenne ekosystemy przyrodnicze;  
wykonywania melioracji wodnych bez uzgodnienia;  
zabijania, niszczenia, a także uszkodzania wszystkich gatunków fauny i flory;  
niszczenia śródpolnych zadrzewień oraz zakrzewień;  
dokonywania zmian w obiektach objętych ochroną konserwatorską

Na wyszczególnionym obszarze obowiązuje:

ochrona istniejących obiektów historyczno - kulturowych;  
stosowanie form architektonicznych, harmonizujących z walorami krajobrazowymi parku;

prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z głównymi zasadami zagospodarowania drzewostanów wchodzących w skład parków krajobrazowych i obszarów chronionych. Prawne zabezpieczenie w zakresie polityki ekologicznej powoduje, że walory naturalne południowej części województwa dolnośląskiego pozostaną pod ochroną. W efekcie może się okazać, że Kowary przyciągając turystów i miłośników przyrody będą jedną z większych atrakcji w regionie.

Karkonosze jako projektowany specjalny obszar ochrony siedlisk w sieci Natura 2000 opatrzony kodem PLH020006 oraz istniejący obszar ochrony ptaków opatrzony kodem PLH 020007 to spójna Europejska Sieć Ekologiczna obejmująca: specjalne obszary ochrony siedlisk (SOO) wyznaczone na podstawie tzw. Dyrektywy "Siedliskowej" (Dyrektywa Rady 92/43/EWG w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory), dla siedlisk przyrodniczych wymienionych w załączniku I oraz gatunków roślin i zwierząt wymienionych w załączniku II do Dyrektywy, a także obszary specjalnej ochrony ptaków (OSO) tworzone w ramach Dyrektywy Ptasiej (Dyrektywa Rady 79/409/EWG w sprawie ochrony dzikich ptaków dla ochrony siedlisk ptaków), połączone w miarę możliwości fragmentami krajobrazu zagospodarowanymi w sposób umożliwiający migrację, rozprzestrzenianie i wymianę genetyczną gatunków. SOO Karkonosze zajmuje powierzchnię 18 230 ha. W rejonie Kowar granica SOO jest identyczną z granicą otuliny Karkonoskiego Parku Narodowego.

### Ochrona przeciwpowodziowa.

Ze względu na specyficzne położenie miasta w wąskiej dolinie rzeki Jedlicy, jest ono narażone na występowanie nagłych i gwałtownych powodzi. Obecnie nie ma możliwości całkowitej ochrony przed wystąpieniem nadmiaru wód z brzegów rzek i innych mniejszych cieków, chociaż w korycie Jedlicy, na jej górnym odcinku wykonano system zbiorników retencyjnych, które złagodziły ryzyko wylewów. Powódź z 1997 roku uszkodziła w gminie 9 mostów, 20 przepustów oraz spowodowała wiele szkód na obszarach rolnych. Mury oporowe Jedlicy zostały obustronnie uszkodzone na całej długości przepływu tj. na odległości około 7,5 km.

W celu częściowego ograniczenia skutków potencjalnych kataklizmów zakłada się udrożnienie i obudowanie brzegów mniejszych cieków, aby woda spływała bezpośrednio do Jedlicy oraz nie przelewała się na okoliczne lasy, łąki i pola.

W kwietniu 2015r. Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej przekazał Burmistrzowi Kowar mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego. Mapy te obejmują rzekę Jedlicę i wskazują, że w granicach miasta zagrożone powodzią są stosunkowo niewielkie obszary przyległe do koryta rzeki. Na rysunku uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego oznaczono granice obszarów:

- na których niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%)

- na których niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%);
- na których niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%);

Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i średnie stanowią obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych, tj. ustawy Prawo wodne.

### Ochrona przeciwpożarowa.

Rejon Kowar obsługiwany jest przez jednostki Państwowej Straży Pożarnej (PSP) stacjonujące w Jeleniej Górze, 15 km od granic gminy. Ponadto w mieście funkcjonuje zawodowa straż, która ma być przekształcona w filię PSP.

## **5. 2. Ochrona zabytków.**

Zabytki architektury i budownictwa występują na terenie całej gminy. Są to: kościoły, plebanie, budynki mieszkalne i gospodarcze oraz aleje miejskie. Obecnie na terenie miasta 510 obiektów objętych jest ochroną konserwatorską, z czego 22 figuruje w rejestrze zabytków. Pozostałe są w spisie konserwatorskim. Wśród tych obiektów jest 5 założeń pałacowo-parkowych oraz 2 cmentarze, gdzie poza zabudowaniami, ochronie podlega integralnie z nimi związany zespół zieleni. Znaczna większość obiektów pochodzi z XIX i początku XX wieku. Starsze XVIII - wieczne są nieliczne.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala dla zabytkowych części miasta następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

Strefa A:

Jest to obszar ścisłej ochrony, obejmujący centrum miasta - rejon o najwyższych wartościach urbanistycznych i znacznej koncentracji obiektów zabytkowych.

Strefa B:

Chroni zasadnicze elementy rozplanowania zabudowy. Obejmuje obszar z zachowanym historycznie układzie przestrzennym, charakterystycznym dla kolejnych etapów rozwoju miasta. Strefę tą wyznaczono dla terenów przylegających do centrum miasta oraz części Wojkowa, Krzaczyzny i Podgórze.

Strefa K:

Jest to strefa ochrony krajobrazu, integralnie związana z zespołem historycznym.

Wyznaczona została dla następujących terenów:

parku i terenów sanatoryjnych w Wojkowie;

zespołu pałacowo-parkowego Radociny oraz Nowy Dwór;

parku i obiektów szpitala przy ulicy Jeleniogórskiej;

kościół z cmentarzem parafialnym.

zespół Radziwiłłówka.

zespół pałacowo-parkowy w Ciszycy,

ciągu zabudowy w południowej części Podgórze.

## **6. ANALIZY EKONOMICZNE ŚRODOWISKOWE I SPOŁECZNE – stan na rok 2016 2020:**

### **ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU MIASTA:**

#### **I. WPROWADZENIE:**

##### **1. Przedmiot opracowania:**

Niniejsza analiza została wykonana do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary, ~~sporządzonej na podstawie~~

Uchwały Nr XVII/63/15 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 22 października 2015r. uchwalonej Uchwałą Nr XXX/150/16 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 17 listopada 2016 r. i zaktualizowana w kolejnej zmianie dokonanej na podstawie Uchwały Nr XX/128/20 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 27 lutego 2020r. Zmiana wykonana w roku 2016 obejmowała:

- 1) nowelizację ustaleń dotyczących ochrony przeciwpowodziowej oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią - w granicach administracyjnych miasta Kowary;
- 2) wprowadzenie ustaleń w zakresie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne – w granicach administracyjnych miasta.
- 3) nowelizację ustaleń w zakresie uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w jednostce strukturalnej Podgórze, którego granice określa załącznik graficzny do niniejszego zawiadomienia.

Nowelizacja ustaleń, o których mowa w pkt.1 miała charakter porządkujący – dostosowujący zapisy studium do stanu faktycznego. Tak więc ich analiza jest bezprzedmiotowa.

Z kolei wyznaczenie obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne miały na celu uwzględnienie w zagospodarowaniu przestrzennym miasta potrzeb związanych lokalizacją obiektów OZE, co odpowiada wymogom zrównoważonego rozwoju w zakresie systemów energetyki. Zmiana ta wiąże się z oddziaływaniem na środowisko przyrodnicze i pod tym kątem została szczegółowo oceniona w prognozie oddziaływania na środowisko. Tereny pod lokalizację obiektów OZE zostały wyznaczone w oparciu o analizę ekofizjograficzną, przy uwzględnieniu warunków środowiskowych, społecznych i zdrowotnych. Obiekty te, ze względów lokalizacyjnych ograniczą się do farm fotowoltaicznych oraz eksploatacji wód termalnych – nie obejmą natomiast farm wiatrowych. Inwestycje w OZE nie wymagają budowy infrastruktury technicznej i drogowej obciążającej budżet gminny. Pozostają także bez związku z uwarunkowaniami demograficznymi, a tym samym nie dają podstaw do przeprowadzania analizy w zakresie bilansu terenów.

Ustalenia w zakresie lokalizacji obiektów OZE, w ramach projektu zmiany studium sporządzanego w roku 2020, zostały także skorygowane, przy czym wprowadzone korekty nie wywołały żadnych zmian w warunkach opisanych powyżej.

W powyższych okolicznościach w dalszej części niniejszej analizy skoncentrowano się na zmianie, o której mowa w pkt 3 – tj. nowelizacji ustaleń w zakresie zagospodarowania przestrzennego w jednostce strukturalnej Podgórze, gdyż celem tej zmiany jest zwiększenie zainwestowanie w tym rejonie miasta i niezbędne jest dokonanie oceny w jakim zakresie jest to możliwe. Opracowanie dostarczy również informacji, jakimi potencjalnymi rezerwami inwestycyjnymi dysponuje miasto i pozwoli racjonalnie je rozdysponować w przyszłości.

W analizie wykonanej w roku 2016 skoncentrowano się na zmianie, kierunków zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w jednostce strukturalnej Podgórze, o której mowa w pkt 3.

Natomiast w ramach niniejszej zmiany studium (2020 r.) analiza ta została uzupełniona pod kątem możliwości wprowadzenia korekt funkcjonalno – przestrzennych w obszarach: „A.1”, „B.1”, „G.1”, „I”, „J”, „K” oraz „W.2”.

## 2. Wymogi prawne:

Zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu i przestrzennym w studium uwzględnia się m.in. uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:

- a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
- b) prognozy demograficzne,
- c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Zgodnie z powyższym przepisem wyznaczenie w studium nowych terenów inwestycyjnych jest możliwe wyłącznie o ile z powyższych analiz wyniknie uzasadniona potrzeba takich działań oraz o ile możliwości finansowe i techniczne gminy pozwalają na przygotowanie i udostępnienie nowych terenów.

Z kolei art. 9 ust. 3a w/w ustawy stanowi, iż „*zmiana studium dla części obszaru gminy wymaga dokonania, zarówno w części tekstowej jak i graficznej studium, zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne, w szczególności zmian w zakresie określonym w art. 10 ust. 1*”.

W związku z powyższymi regulacjami, w celu ustalenia czy w obszarze objętym zmianą studium w rejonie Podgórze, w ramach której w zamierzeniu władz gminy miałyby nastąpić zwiększenie obszarów wskazanych pod zabudowę, niezbędne jest wykonanie analizy, o których mowa w art. 10 ust. 1, poddając pod rozwagę cały obszar miasta. Równocześnie, zważywszy, iż analizy te sporządzane są nie do nowej edycji studium tylko do częściowej zmiany obowiązującego dokumentu, stanowią one uzupełnienie istniejącej części analitycznej studium w wymaganym przedmiocie.

## **II. ANALIZY EKONOMICZNE, ŚRODOWISKOWE, SPOŁECZNE I DEMOGRAFICZNE ORAZ MOŻLIWOŚĆ FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ WYKONANIA SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY:**

Analizy ekonomiczne wykonane w ramach pierwszej edycji studium (przed zmianami), środowiskowe i społeczne zostały zawarte w części I i II, rozdziałach 2 do 4 studium. Niniejsza analiza stanowi ich uzupełnienie i koncentruje się na okresie od roku 2005, a przypadku prognozy demograficznej sięga do roku 2040. Źródłem informacji statystycznych są oficjalne dane GUS, natomiast prognozy dotyczą aktywizacji turystycznej obszaru bazują na podjętych już działaniach inwestycyjnych (budowa stacji narciarskiej) oraz założeniu, iż spowodują one skutki, zbliżone do tych, które nastąpiły w innych miastach regionu.

Miasto Kowary znajduje się w umiarkowanie dobrej sytuacji ekonomicznej. W pełni wywiązuje się ze swoich zobowiązań wobec społeczności lokalnej, realizuje zadania własne z zakresu infrastruktury technicznej oraz drogowej, prowadzi aktywną politykę promocyjną, współpracuje z gminami sąsiednimi, w tym w ramach uczestnictwa a aktywnościach euroregionalnych. Aktualna kondycja ekonomiczna Kowar pozwala na planowanie nowych inwestycji – szczególnie w zakresie wspomaganie budowy stacji narciarskiej w Podgórzu, w ramach zawartych w tym zakresie porozumień i zobowiązań. Budowa stacji narciarskiej jest od lat największą planowaną inwestycją, która w krótkiej perspektywie czasowej powinna istotnie pozytywnie wpłynąć na kondycję ekonomiczną miasta. Inwestycja jest zaawansowana w zakresie dokumentacji, uzyskała pozwolenie na budowę oraz decyzję na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne. Przedsięwzięcie uzyskało aprobatę Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Dyrektora Karkonoskiego Parku Narodowego, co potwierdza, że w racjonalny sposób wykorzystano zasoby środowiska naturalnego.

Infrastruktura narciarska tj. trasy zjazdowe oraz wyciągi i koleje linowe wraz z niezbędnym zapleczem, zostały uwzględnione w dotychczas obowiązującym studium, natomiast w ocenie władz miasta (a także wg złożonych wniosków) nie wystarczająca jest wielkość terenów przeznaczonych pod nową zabudowę – szczególnie obiekty bazy noclegowej, usługi towarzyszące oraz mieszkalnictwo i to stanowi główną przesłankę podjęcia prac planistycznych. W ramach prac nad zmianą studium sporządzona została prognoza oddziaływania na środowisko oraz aktualizacja opracowania ekofizjograficznego w zakresie niezbędnym dla dokonania zmiany. Projekt zmiany studium uwzględnia zalecenia powyższych dokumentów i tym samym w racjonalny sposób wykorzystuje zasoby środowiska.

Planowana budowa stacji narciarskiej wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem powinna wywołać znaczną poprawę kondycji gospodarczej miasta. Przełoży się to na pozytywne skutki społeczne – głównie w związku z powstaniem nowych miejsc pracy w branży turystycznej i usługach pokrewnych. Zaistnieją także warunki do zbudowania marki miasta w oparciu o nową funkcję i poniesienia jego atrakcyjności i prestiżu także jako miejsca zamieszkania.

Zmiany studium dokonane na podstawie Uchwały Nr XX/128/20 z dnia 27 lutego 2020r., dotyczą obszarów położonych w kilku rejonach miasta i mają na celu:

- 1) wprowadzenie nowego zagospodarowania na obszarze położonym na północny zachód od drogi wojewódzkiej nr 367 (obszar „W.2”), w rejonie ul. Bukowej,
- 2) zniwelowanie rozbieżności pomiędzy ustaleniami studium i obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (obszary „B.1” oraz „W.2”),
- 3) zmianę przeznaczenia części terenów przemysłowych na mieszkalno - usługowe na obszarze położonym w rejonie ul. Bielarskiej (obszar „A.1”)
- 4) dokonanie lokalnych, niewielkich korekt funkcjonalnych na obszarach „G.1”, „I”, „J” oraz „K”.

Celem zmiany opisanej w pkt 1 jest stworzenie warunków do rozwoju funkcji turystycznej na terenach położonych w bliskim sąsiedztwie centrum miasta oraz Wojkowa, w rejonie drogi wojewódzkiej nr 367. Pozostałe korekty wynikają z potrzeby dostosowania polityki przestrzennej do potrzeb inwestycyjnych, które w ciągu obowiązywania niniejszego studium uległy zmianie w wyniku procesów społecznych i gospodarczych. Powyższe zmiany nie ingerują znacząco negatywnie w zasoby środowiska przyrodniczego i wykorzystują poszczególne tereny zgodnie z ich predyspozycjami. Za wyjątkiem części obszaru „W.2” dotyczą terenów już zainwestowanych lub wskazanych pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych.

Ustalenia te nie powodują zwiększenia obciążeń finansowych miasta, a w dalszej perspektywie mogą przysporzyć korzyści (podatki, miejsca pracy, wzmocnienie pozycji Kowar na rynku usług turystycznych).

Ponieważ zmiana studium wiąże opisane powyżej zmiany studium wiąże się z wyznaczeniem nowych terenów inwestycyjnych, zgodnie z wymogami ustawowymi, niezbędne było ustalenie granicznych wielkości tych terenów w skali miasta i tym samym potwierdzenie, że zmiana studium wprowadzane korekty funkcjonalne nie naruszają przepisów art. 10 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

I tak, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę, przedstawia się następująco:

#### 1. Bilans terenów z podziałem na funkcje:

Lp.	Funkcja	Powierzchnia terenów zainwestowanych (ha)	Powierzchnia rezerw terenowych wg miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (ha)
1.	Tereny mieszkaniowe	80,0 82,0	83,6 81,6
2.	Tereny usługowe	54,1 56,0	98,9 97,0
3.	Tereny sportu, rekreacji i wypoczynku	8,6	35,3
4.	Tereny produkcyjne	16,5	6,0

Uwaga:

W celu uzyskania miarodajnego wyniku, pozwalającego na skonfrontowanie rezerw terenowych z danymi demograficznymi, tereny przeznaczone w planach miejscowych na cele mieszkalno – usługowe zostały w powyższym zestawieniu podzielone na usługowe i mieszkaniowe w proporcjach wynikających ze stanu istniejącego oraz ustaleń planów.

## 2. Powierzchnia użytkowa zabudowy z podziałem na funkcje:

Lp.	Funkcja	Powierzchnia użytkowa istniejącej zabudowy	Powierzchnia użytkowa rezerw wg miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
1.	mieszkania	279 852 281 723	429 270 127 399
2.	obiekty usługowe	180 466 181 666	187 869 186 669
3.	obiekty sportu i rekreacji i wypoczynku	8 463	47 337
4.	obiekty produkcyjne	66 179	22 506

Uwaga:

Powierzchnia użytkowa zabudowy projektowanej została obliczona na podstawie ustaleń planu oraz w nawiązaniu do charakterystyki zabudowy istniejącej, tj. przy założeniu, że zagęszczenie zabudowy miasta pozostanie na poziomie zbliżonym do istniejącego.

## 3. Analiza demograficzna:

### 3a. Ludność miasta Kowary (wg faktycznego stanu zamieszkania):

Lp	rok	kobiety	mężczyźni	razem
1.	2005	6 363	5 519	11 882
2.	2006	6 328	5 466	11 794
3.	2007	6 267	5 438	11 709
4.	2008	6 189	5 390	11 579
5.	2009	6 193	5 376	11 569
6.	2010	6 233	5 573	11 808
7.	2011	6 196	5 539	11 739
8.	2012	6 116	5 532	11 648
9.	2013	6 061	5 476	11 537
10.	2014	5 992	5 416	11 408
11.	2015	5 921	5 366	11 287

12.	2016	5 863	5 325	11 188
13.	2017	5 814	5 276	11 090
14.	2018	5 736	5 221	10 957
15.	2019	5 691	5 178	10 869

### 3b. Prognoza demograficzna dla powiatu jeleniogórskiego:

Lp.	rok	Prognozowana liczba ludności ogółem:	Prognozowana liczba ludności w miastach powiatu jeleniogórskiego:
1.	2020	64 305	28 543
2.	2025	63 541	27 514
3.	2030	62 552	26 417
4.	2035	61 241	25 241
5.	2040	59 639	23 982

#### Wnioski:

W ciągu ostatniego dziesięciolecia piętnastolecia liczba mieszkańców miasta odnotowuje systematyczny, niewielki spadek.

Tendencja ta, wg prognoz demograficznych będzie się nadal utrzymywać, przy czym należy zwrócić uwagę, że dane prognostyczne zostały opracowane dla miast powiatu jeleniogórskiego łącznie. Zatem sytuacja demograficzna poszczególnych jednostek terytorialnych w powiecie może od tego scenariusza odbiegać. Czynnikiem stymulującym będzie zapewne sytuacja gospodarcza i rynek pracy, a te elementy w przypadku Kowar mogą w najbliższych latach ulec pewnej poprawie w związku z planowanymi inwestycjami w infrastrukturę narciarską. W powyższych okolicznościach przyjęto, że głównymi uwarunkowaniami stymulującymi potrzeby mieszkaniowe, a co za tym idzie zapotrzebowanie na nowe tereny inwestycyjne będą:

- podwyższenie standardów mieszkaniowych;
- zmiana struktury gospodarstw domowych;
- zwiększenie atrakcyjności Kowar jako miejsca zamieszkania w związku z rozwojem branży turystycznej (stacja narciarska);
- rozwój budownictwa o charakterze rekreacyjno – wypoczynkowym – tj. tzw. „drugich domów” oraz apartamentów wakacyjnych;

W celu oceny wielkości potrzeb mieszkaniowych wynikających z podwyższania standardów oraz zmian w strukturze gospodarstw domowych, poniżej dokonano dodatkowych analizy tych parametrów.

## 4. Zasoby mieszkaniowe:

### 4a. Powierzchnia użytkowa mieszkań:

Lp.	rok	Powierzchnia użytkowa mieszkań	Liczba mieszkań
1.	brak danych	brak danych	brak danych
2.	2006	267 015	4 315
3.	2007	267 228	4 317
4.	2008	268 441	4 325
5.	2009	269 528	4 341
6.	2010	274 733	4 393
7.	2011	276 218	4 406
8.	2012	277 346	4 413
9.	2013	277 463	4 414
10.	2014	279 852	4 434



11.	2015	279 992	4 435
12.	2016	280 433	4 437
13.	2017	281 047	4 441
14.	2018	281 723	4 445
11.	2019	brak danych	brak danych

#### 4b. Struktura gospodarstw domowych:

Lp.	rok	Liczba osób przypadających na 1 gospodarstwo domowe (dolnośląskie)	Liczba osób przypadających na 1 gospodarstwo domowe (Kowary)
1.	2005	2,91	brak danych
2.	2006	2,88	2,74
3.	2007	2,77	2,73
4.	2008	2,73	2,68
5.	2009	2,75	2,67
6.	2010	2,72	2,69
7.	2011	2,75	2,67
8.	2012	2,62	2,65
9.	2013	2,56	2,62
10.	2014	2,61	2,58
11.	2015	2,57	brak danych
12.	2016	2,50	brak danych
13.	2017	2,52	brak danych
14.	2018	2,49	brak danych
15.	2019	2,46	brak danych

#### **Wnioski:**

Pomimo systematycznego spadku liczby mieszkańców miasta na przestrzeni ostatnich 10-13 lat zwiększała się powierzchnia użytkowa mieszkań. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jednego mieszkańca wzrosła z 22,63m<sup>2</sup> w roku 2006 do 24,53m<sup>2</sup> w roku 2014 25,71 w roku 2018.

Przyjmując, że tendencja ta będzie utrzymywała się do momentu, gdy osiągnięta zostanie średnia Unii Europejskiej tj. 34,00m<sup>2</sup>/osobę 40m<sup>2</sup>/osobę, a liczba mieszkańców miasta utrzyma się na poziomie zbliżonym do 12-000 11 000, dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych stałych mieszkańców miasta niezbędne będzie zrealizowanie dodatkowo ok. 128 000 – m<sup>2</sup> 158 277m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w budownictwie mieszkaniowym co wymaga przeznaczenia na ten cel ok. 50,00ha 61,82ha nowych terenów. Wyliczenie to zakłada, zgodnie z ustaleniami planów miejscowych, że główną formą budownictwa mieszkaniowego będzie zabudowa jednorodzinna i jej intensywność będzie niższa od średniej na terenach zainwestowanych, (obejmujących m.in. zwartą zabudowę śródmiejską).

Zmiana struktury gospodarstw domowych i osiągnięcie wartości analogicznej jak w Unii Europejskiej (tj. ok. 2,4 os/1 gospodarstwo domowe) będzie wiązało się z zapotrzebowaniem na większą liczbę mieszkań. Ich powierzchnia została uwzględniona w wyliczeniu powyżej. Natomiast korekta struktury mieszkań (powierzchni i liczby) będzie następowała w ramach procesów rynkowych. W niniejszej analizie założono, że procesy te mogą korygować zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe w zakresie 5%, tj. do ok. 52,5 ha 65,0 ha.

#### **5. Wzrost zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe związane z rozwojem stacji narciarskiej i wzmocnieniem funkcji turystycznej miasta:**

Ocena tego parametru jest trudna i niepewna ze względu na fakt, że czynnik ten dotychczas nie odgrywał istotnej roli w rozwoju miasta. Realizacja inwestycji narciarskich wymaga jednak, aby został on wzięty pod uwagę. Analiza ruchu inwestycyjnego w karkonoskich miejscowościach turystycznych wskazuje, że budownictwo mieszkaniowe rozwija się tam dynamicznie pomimo spadkowych trendów demograficznych.

Dla uzyskania możliwie miarodajnego wyniku, w niniejszej analizie skorzystano z danych dotyczących Szklarskiej Poręby, gdzie w ciągu ostatnich 10 lat przybyło 570 mieszkań, pomimo, iż liczba stałych mieszkańców miasta w tym czasie spadła o 2% (i wynosi obecnie ok. 6 800 mieszkańców). Miasto Kowary nie posiada tak atrakcyjnej marki, a stacja narciarska dopiero powstaje. Jednak ponad wszelką wątpliwość należy przyjąć, że będzie ona istotnym czynnikiem aktywizującym, a w powiązaniu z terenami narciarskimi położonymi po czeskiej stronie powstanie tu ośrodek mogący konkurować z najbardziej renomowanymi miejscowościami. Ponieważ wynikający z powyższych okoliczności trend inwestycyjny będzie się dopiero kształtował, formułowanie wniosków na dłuższą perspektywę jest ryzykowne. Dlatego też w niniejszej analizie przyjęto, horyzont ~~10-letni~~ 15 letni, a nie maksymalny dopuszczony ustawą (tj. 30-letni). Pozwoli to na zmodyfikowanie przyjętych założeń po wybudowaniu stacji narciarskiej i ustabilizowaniu się ruchu inwestycyjnego.

W oparciu o to założenie uznano, że w perspektywie najbliższych 15 lat miasto powinno dysponować terenami pozwalającymi na zrealizowanie dodatkowych 300 mieszkań (tj. ok. 25 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej) i potrzebuje na ten cel terenów o powierzchni ok. 16,2 ha. Wartość ta mieści się w obecnych rezerwach.

### III. ZBIORCZY BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ:

Zgodnie z art. 10 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

*„5. Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno:*

- 1) formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. a–c, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;*
- 2) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;*
- 3) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;*
- 4) porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1 oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3,*

*a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1:*

- a) nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3,*

- b) przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu;
- 5) określa się:
- a) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
  - b) potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2 i 3, oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, poza tymi obszarami;
- 6) w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5 lit. b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej.
6. Działania, o których mowa w ust. 5, mogą wymagać powtórzenia, na zasadzie analizy wariantów lub realizacji procesu iteracyjnego, oraz powtórzenia wszystkich lub części z nich, także w połączeniu z innymi czynnościami przeprowadzanymi w ramach prac nad projektem studium.
7. Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w ust. 5 pkt 1, bierze się pod uwagę:
- 1) perspektywę nie dłuższą niż 30 lat;
  - 2) niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%.”

Ponieważ niniejsza analiza dotyczy zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary obejmującej obszar Podgórze zmian studium wykonanych w roku 2016 oraz 2020 jej przedmiot w zakresie bilansu terenów wymaga dostosowania został dostosowany do przedmiotu zmiany tych zmian. Podgórze jest to teren położony poza centrum, predysponowany do pełnienia funkcji mieszkaniowej oraz usługowej (głównie turystycznej). Zmiany studium wprowadzone w obszarach „A.1”, „B.1”, „G.1”, „J”, „K” oraz „W.2” dotyczą także w znakomitej większości funkcji mieszkaniowej i usługowej, w tym turystycznej. W związku z powyższym ocena zapotrzebowania na nową zabudowę została dokonana w obrębie powyższych funkcji. Zmiana studium w obszarze „I” funkcjonalnie wiąże się jedynie z dopuszczeniem na terenie obecnej oczyszczalni ścieków obiektów OZE o mocy powyżej 100kW i jej charakter nie wymaga objęcia bilansem terenu. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę zostało oparte na analizie chłonności inwestycyjnej obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz chłonności, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych pod zabudowę. Przeznaczenie terenów zostało oparte na ustaleniach planów miejscowych. Wynik analiz w tym zakresie przedstawia się następująco:

### **1. Maksymalne w skali miasta zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (w tym tzw. „drugie domy” i apartamenty wakacyjne):**

Na podstawie analiz demograficznych, środowiskowych oraz społecznych, a także biorąc pod uwagę rozwój funkcji turystycznej miasta oceniono, że zapotrzebowanie na nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową wyniesie ~~68,7~~ ha 81,2 ha. Obecne rezerwy terenowe wynoszą 83,6 ha. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

dopuszcza zwiększenie rezerw inwestycyjnych w stosunku do zdiagnozowanych potrzeb o 30% z tytułu niepewności procesów rozwojowych. W analizowanej sytuacji jest to ok. 20,7 ha 24,36 ha, co uprawnia to do wyznaczenia na terenie miasta dodatkowo 5,00 ha 21.96 ha terenów mieszkaniowych (w tym terenów pod tzw. „drugie domy”) ponad już wyznaczone rezerwy.

Powyższa wielkość stanowi rezerwę pod zabudowę mieszkaniową dla całego miasta w założonej w niniejszej analizie perspektywie 10 15 letniej. Jak wcześniej wspomniano, maksymalna dopuszczalna perspektywa to 30 lat, ale ze względu na wysokie ryzyko błędu dla tak odległego horyzontu czasowego, został on skrócony do 10 15 lat. Wykorzystanie tej rezerwy w obszarze Podgórze jest nieuzasadnione. Obszar ten dysponuje nie wykorzystanymi terenami mieszkaniowymi o powierzchni ok 4,0 ha a planowana stacja narciarska istotnie zmienia jego profil funkcjonalny w kierunku usług. Zatem wyznaczanie nowych terenów ponad istniejące już rezerwy jest nieuzasadnione. Nowe mieszkalnictwo może pojawić się jedynie jako lokale towarzyszące funkcji usługowej na terenach usług i usług z zielenią towarzyszącą.

W obrębie jednostki urbanistycznej Podgórze powyższa rezerwa nie została wykorzystana. Funkcja mieszkaniowa została dopuszczona jedynie jako towarzysząca usługom, co uszczupliło powyższą rezerwę w nie więcej niż 5%.

W ramach zmiany studium obejmującej obszary „A.1”, „B.1”, „G.1”, „J”, „K” oraz „W.2” wyznaczono łącznie 6,68 ha nowych terenów mieszkaniowych. Bilans ten nie dotyczy terenów, które są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w obowiązujących planach i zmiana studium ma na celu jedynie usankcjonowanie status quo. Zatem pozostała maksymalna rezerwa, do ewentualnego wykorzystania w przyszłości to 15,28 ha.

W obrębie terenów o funkcji mieszanej mieszkaniowo – usługowej w niniejszym bilansie przyjęto, że udział funkcji mieszkaniowej i usługowej będzie wynosił odpowiednio 60% i 40%.

## **2. Maksymalne w skali miasta zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową:**

Miasto dysponuje rozległymi terenami usługowymi. Tereny te koncentrują się głównie w rejonie Wojkowa i zostały wyznaczone w związku z usługami związanymi z ochroną zdrowia (zespół szpitali). Funkcja ta stanowi ważny kierunek rozwoju miasta i tereny przewidziane pod jej rozwój nie powinny być uszczuplane na rzecz innych usług. Ulega też systematycznemu wzmocnieniu i rozbudowie. Obiekty lecznictwa zlokalizowane w Kowarach są wysoko wyspecjalizowane i w części mają charakter sanatoryjny. Wiąże się to z długoterminowymi pobytami chorych. W tych warunkach ważnym elementem zagospodarowania ich otoczenia jest zieleń urządzona gwarantująca wysokie standardy zdrowotne. Wymogi te przekładają się na odpowiednio duże zapotrzebowanie terenowe, przy relatywnie ekstensywnej zabudowie. Ta charakterystyka odpowiada także historycznie ukształtowanej strukturze przestrzennej, objętej ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków.

Ponadto miasto położone jest w obrębie Karkonoszy, w jednym z najbardziej atrakcyjnych rejonów górskich Dolnego Śląska, na styku z Republiką Czeską. Obsługa ruchu turystycznego, w tym transgranicznego jest czynnikiem wymagającym zapewnienia możliwości rozwoju funkcji usługowych w znacznie szerszym zakresie niż w miastach nie posiadających takiej specyfiki. Funkcje związane z turystyką, wypoczynkiem ruchem tranzytowym oraz ochroną zdrowia wymagają dużych powierzchni terenu ze względu na zieleń towarzyszącą oraz tereny wypoczynkowe i rekreacyjne. Dlatego też zapotrzebowanie terenowe powinno być tu kalkulowane indywidualnie, także przy uwzględnieniu trudnych warunków topograficznych. Takie podejście charakteryzują dotychczas wyznaczone rezerwy.

### Reasumując:

Miasto Kowary dysponuje dużymi rezerwami terenów usługowych. Rezerwy te są adekwatne do potrzeb miasta – tj. zapewnienia nieskrępowanego rozwoju lecznictwa wraz z zagospodarowaniem towarzyszącym, a także uzupełnienie i wzbogacenie programu usługowego miasta - szczególnie w zakresie obiektów sportowych. Na bazie terenów wskazanych na cele usługowe w planach miejscowych możliwy jest także rozwój funkcji turystycznych – bazy noclegowej, gastronomicznej, a także obiektów rekreacyjnych i rozrywkowych. Oddanie do użytkowania stacji narciarskiej z pewnością wywoła wzmożony ruch inwestycyjny w branży usługowej, a rezerwy terenów zaczną być wykorzystywane z większą dynamiką. Wstępnie przyjęto, że w perspektywie 10-15 letniej tereny wskazane na cele usługowe w planach miejscowych zrównoważą potrzeby inwestycyjne na najbliższe lata. Procesy te powinny być monitorowane, w ramach wymaganych ustawowo ocen aktualności dokumentów planistycznych, tj. co cztery lata i w przypadku stwierdzenia niedoborów odpowiednio uzupełniane. Możliwość powiększenia rezerw inwestycyjnych w obrębie terenów usługowych jest możliwa jedynie na podstawie art. 10 ust. 7 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. z tytułu niepewności procesów rozwojowych - o 30% co daje ok. **30,0 ha**. Rezerwa ta powinna być podzielona na wszystkie rejony miasta i rozdysponowana bardzo rozważnie. ~~Analiza wniosków do zmiany studium wykazała potrzebę wykorzystania tej rezerwy~~ W obszarze Podgórza rezerwę tę wykorzystano w zakresie ok.**2,40** ha. W obszarach „A.1”, „B.1”, „G.1”, „J”, „K” oraz „W.2” w zakresie **4,15** ha.

Pozwoli to na zaspokojenie obecnych potrzeb w dostosowaniu do możliwości gminy, a także pozostawi rezerwy na poziomie ok. ~~27,60~~ **25,85 ha** na przyszłość (w ramach pozostałej puli dotyczącej niepewności procesów rozwojowych), pozwalając na ewentualną interwencję w uzasadnionych sytuacjach, których nie można przewidzieć obecnie.

### **3. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy:**

Ocenia się, że Miasto Kowary posiada możliwości finansowania wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, dla przyjętych powyżej wielkości. Proponowane rozplanowanie zabudowy nie wiąże się z koniecznością rozbudowy systemów komunikacji o nowe elementy, nie przewidziane w obowiązujących planach miejscowych. Wymaga, ~~tylko~~ **głównie** realizacji dotychczasowych zobowiązań oraz działań modernizacyjnych – poszerzeń, lokalnych korekt lokalizacyjnych i remontów. W ramach zmiany studium zrezygnowano wyznaczenia ulicy zbiorczej łączącej rejon ul. Górniczej z drogą wojewódzką nr 367. Zdejście to z gminy obowiązek realizacji trudnego połączenia komunikacyjnego związanego z ingerencją w obszar staromiejski, koniecznością wykupu gruntów oraz budową mostu. Powyższa droga zostanie zastąpiona połączeniami niższych klas, w tym drogami wewnętrznymi, co w konsekwencji obniży wydatki na cele publiczne. Ponadto niniejszy projekt zakłada obniżenie klasy projektowanej drogi łączącej Podgórze z centrum miasta. Wydatki modernizacyjne muszą być ponoszone ze względu na istniejącą zabudowę, niezależnie od tego czy powstaną nowe obiekty. Analogiczna sytuacja dotyczy sieci infrastruktury technicznej. Nowe inwestycje w tym zakresie wymagać będą nakładów, które nie przekroczą możliwości finansowych miasta, szczególnie, że znaczna część nowego zainwestowania dotyczyć będzie usług i przyczyni się do wzrostu dochodów z tytułu podatków lokalnych.

## 7. WNIOSKI.

Położenie gminy w regionie jest korzystne. Oprócz walorów naturalnych duże znaczenie dla rozwoju ma przebieg przez jej teren sieci dróg lądowych. Szczególne znaczenie mają trasy:

nr 336 Piechowice - Kowary;

nr 367 Jelenia Góra - Wałbrzych.

Najcenniejsze są jednak walory naturalne gminy: góry, lasy, bogata fauna oraz flora i czyste powietrze, które w dalszym ciągu powinny być chronione. Teren zamieszkuje ~~stosunkowo młoda demograficznie~~ społeczność o strukturze demograficznej zbliżonej do innych gmin powiatu jeleniogórskiego. ~~40% mieszkańców nie ukończyło jeszcze 30 roku życia. Mieszkańcy w wieku przedprodukcyjnym stanowią 15,3% ogólnej liczby mieszkańców a w wieku produkcyjnym – 59,9~~ Przyrost naturalny jest ~~dodatni ujemny~~ (w 2018r. wyniósł - 87), a z bilansu migracji wynika, że więcej osób ~~przybywa do gminy niż ją opuszcza~~ wyjeżdża z miasta niż do niego przyjeżdża. Na obszarze 37 km<sup>2</sup> zamieszkuje ~~12869~~ 10 869 mieszkańców, co daje średnią gęstość zaludnienia ~~348 293~~ osoby/km<sup>2</sup>. Jest to typowy wskaźnik dla gmin miejskich.

Współczynnik obciążenia demograficznego, to jest stosunek ludności w wieku ~~nieprodukcyjnym poprodukcyjnym~~ do liczebności wieku produkcyjnego wynosi ~~0,62~~ 23,5%. Średnia dla Polski osiąga ~~0,68~~ 24,2%

Działalność produkcyjna, budownictwo oraz ochrona zdrowia i opieka socjalna daje zatrudnienie 80% ogółu pracujących. Kowary są ośrodkiem usługowo-przemysłowym, pełniącym jednocześnie rolę gminnego centrum administracyjnego.

Transformacja systemowa w Polsce wymusiła szereg zmian, które niekorzystnie odbiły się na samorządzie. Likwidacja zakładów pracy i zwolnienia grupowe, zwłaszcza w przemyśle spowodowały, że wskaźnik bezrobocia wynosi ~~16%~~ 4,8% (średnia dla Polski w 2019r. wyniosła 5,1%). Mimo rozwoju sektora usług oraz sprywatyzowania handlu, sytuacja ekonomiczna gminy jest nadal niekorzystna.

Standard życia obywateli jest zróżnicowany i nie można go jednoznacznie określić. Średni dochód na mieszkańca był na przeciętnym poziomie w porównaniu z innymi samorządami byłego województwa jeleniogórskiego.

Usługi i przemysł pozostają wiodącą funkcją gminy. Promocji wymagają: rzemiosło, agroturystyka oraz aktywności serwisowe na rzecz ludności. Szczególnie wśród zwalnianych z pracy i bezrobotnych. Są one szansą na ograniczenie wzrastającego bezrobocia.

Standard zamieszkania w gminie jest średni. W mieście większość mieszkań wyposażona jest we wszystkie media infrastruktury technicznej. Dalszemu wzrostowi musi ulec: telefonizacja oraz sieć wodno-kanalizacyjna, zwłaszcza w zakresie podłączenia do sieci Krzaczyń i Podgórze.

Szansę na wzmocnienie potencjału ekonomicznego należy upatrywać w rozwoju ~~turystyki~~, rzemiosła, małych rodzinnych przedsiębiorstwach, a przede wszystkim poprzez rozwój infrastruktury rekreacyjno-turystycznej. Istnieje zapotrzebowanie, aby w Dolinie Jedlicy, Rudawach Janowickich oraz Karkonoszach zintensyfikowano formy turystyki krajoznawczej zarówno pieszej jak i rowerowej. Stoki górskie nadają się na uprawianie sportów lotniarskich oraz narciarskich.

Na obszarach, stanowiących obecne a także potencjalne strefy rozwoju aktywności w gospodarce przestrzennej powinno się uwzględniać priorytet infrastruktury technicznej oraz społecznej, sprzyjającej tworzeniu usług podstawowych i towarzyszących.

Dla inwestujących przedsiębiorców gmina oferuje czyste powietrze, wysoką jakość wody, oczyszczalnię ścieków, dostawę gazu i innych mediów oraz dostatek siły roboczej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obowiązujący w chwili sporządzania studium, tj. w roku 2001 przeznaczał zbyt duże obszary pod aktywności gospodarcze, a szczególnie na rozwój budownictwa mieszkaniowego.

Konsekwencją tego stanu rzeczy była:

konieczność wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarach, których wykorzystanie spowoduje dekoncentrację tkanki budowlanej;  
nadpodaż terenów pod zabudowę, wyrażająca się spadkiem wartości nieruchomości;  
sumaryczne podrożenie infrastruktury technicznej;  
brak możliwości koncentrowania inwestycji, utrudniający porządkowanie i zagospodarowanie poszczególnych jego elementów.

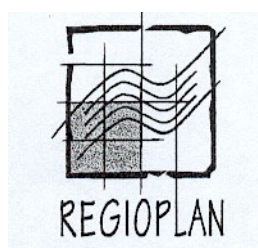
Procesy związane dekoncentracją zabudowy opisane powyżej nie wystąpiły w związku z opracowaniem przez gminę nowych planów zagospodarowania przestrzennego. Aktualny na rok ~~2016~~ 2021 bilans terenów wraz z oceną możliwości i potrzeb rozwoju miasta został zamieszczony w rozdziale 6 niniejszej części tekstu studium.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GMINY KOWARY

CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA

Wrocław – Mannheim – Drezno





## **1. WSTĘP:**

### **1. 1. Zdefiniowanie kierunków:**

Studium przewiduje 5 kierunków działań strategicznych. Są to:

#### 1. *Budownictwo mieszkaniowe.*

Aby zachować walory krajobrazowe nie przewiduje się przeznaczenia nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe w Krzaczyńcu, Wojkowie oraz południowej części Podgórzca. Dopuszczalna jest rozbudowa obiektów istniejących oraz wypełnianie luk w zabudowie. Ponadto w Krzaczyńcu przewiduje częściową wymianę obecnej funkcji przemysłowej na mieszkalnictwo a także wprowadzenie mieszkalnictwa, jako funkcji towarzyszącej usługom, na terenach oznaczonych na rysunku studium.

Nowe tereny pod budownictwo mieszkaniowe są planowane w Kowarach wokół osiedla „Na Wichrowej Równi”, na otwartych terenach położonych pomiędzy w/w osiedlem a ul. Bukową, oraz w rejonie ul. Św. Anny. Będą one zabudowywane etapowo, na podstawie nowo opracowanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Nastąpi to po wykorzystaniu rezerw lokalizacyjnych na terenach wymagających wypełnienia tkanką budowlaną po zapewnieniu dostaw mediów infrastruktury technicznej i społecznej oraz po wybudowaniu dróg.

#### Nowe budownictwo jednorodzinne usytuowano w:

Obszarze ograniczonym ulicą Lipową przy osiedlu „Na Wichrowej Równi” oraz odcinkiem obwodnicy od strony wschodniej. Planowane osiedle byłoby oddzielone od drogi nr 367 pasem zieleni izolacyjnej, na zapleczu ciągu ulic ul. Św. Anny i Kowalskiej (w kierunku linii kolejowej), na zapleczu ul. Waryńskiego w kierunku drogi wojewódzkiej nr 367 - ta forma zabudowy może być łączona z budownictwem wielorodzinnym niskiej intensywności oraz usługami z zielenią towarzyszącą, lub zastąpiona funkcjami rekreacyjno-sportowymi, w Podgórzcu, na terenie zlokalizowanym po wschodniej stronie ulicy Wiejskiej w północnej części dzielnicy,

#### Nowe budownictwo wielorodzinnne (wielokondygnacyjne) zaprojektowano jako:

stopniowo wypełnianą zabudowę osiedla „Na Wichrowej Równi” wzdłuż ulic Brzozowej i Klonowej, kontynuowaną w kierunku południowo-wschodnim, ze stopniowym obniżaniem intensywności zabudowy i łączeniem z zabudową jednorodziną, kontynuację inwestycji przy ulicy Karkonoskiej, po zachodniej stronie stacji PKP, wykorzystanie byłych terenów przemysłowych i luk zabudowy w centrum.

#### 2. *Strefy usługowo - przemysłowe.*

Nie przewiduje się wyznaczania nowych terenów pod przemysł. Należy wykorzystać obecne rezerwy lokalizacyjne w obrębie terenów istniejącego zagospodarowania tego typu oraz wynikające z ustaleń planów miejscowych, na obszarach sąsiadujących z istniejącymi funkcjami gospodarczymi i przemysłowymi. Tereny, na których występuje zwarta zabudowa przemysłowa w dalszym ciągu winny spełniać funkcje ogólnie gospodarcze, natomiast tereny zagospodarowane ekstensywnie mogą ulegać przekształceniom funkcjonalnym zgodnie z rysunkiem studium. Punkty obsługi podróży należy lokalizować wyłącznie na obszarach wyznaczonych w studium. Aby uniknąć rozproszenia, lokalizacje obiektów usługowych w Krzaczyńcu, Podgórzcu i Wojkowie proponuje się sytuować tylko w granicach obecnie istniejącej zabudowy. Rekomenduje się wykorzystanie budowli spełniających obecnie podobną funkcję. Zasada ta nie dotyczy funkcji usługowych związanych z turystyką, sportem i wypoczynkiem.

#### 3. *Rewaloryzacja istniejącej tkanki budowlanej.*

Planuje się rewaloryzację zabudowy miejskiej w strefach „A” i „B” ochrony konserwatorskiej, zgodnie z wytycznymi Państwowej Służby Ochrony zabytków. Zagospodarowanie zwłaszcza centralnych obszarów miasta winno uwzględniać odtwarzanie detalu architektonicznego „małej architektury” i zieleni.

W Wojkowie, po wschodniej stronie ulicy Gielniaka proponuje się zagospodarowanie terenu zielenią niską. Przewiduje się zachowanie osi widokowej na linii Wojków - Kowary - Grzbiet Kowarski.

Zespoły pałacowe - parkowe Radociny i Nowy Dwór należy utrzymywać jako zabytki, wzbogacając ich przeznaczenie funkcjonalne.

Ze względu na walory krajobrazowe oraz ekologiczne zakłada się zachowanie starych alei i parków.

Nie planuje się wychodzenia z zabudową poza północno - wschodnią część obwodnicy.

#### 4. Turystyka i rekreacja.

Opracowane zostaną uzupełniające turystyczne szlaki piesze, rowerowe oraz trasy dla narciarstwa biegowego.

Przewiduje się przeznaczenie terenów pod 2 stacje turystyczne, obsługujące narciarstwo zjazdowe w Podgórzu i Kowarach Średnich,

Wzbogacone zostaną funkcje sportowo-rekreacyjne przy ośrodku sportu i rekreacji oraz na kąpielisku. Przewiduje się powiększenie terenów sportowo-rekreacyjnych w tym rejonie i rozszerzenie oferty w sferze usług turystycznych.

Wyznaczony będzie plac dla imprez kulturalno-rozrywkowych pomiędzy

Fabryką Dywanów „Kowary”, ulicą Zamkową i Obwodnicą,

Zakłada się rozwój lecznictwa oraz funkcji uzdrowiskowych, a także terenów turystycznych i rekreacyjno – wypoczynkowych w Wojkowie.

#### 5. Komunikacja.

Wyznaczenie nowych miejsc na parkingi.

Poprowadzenie alternatywnych tras odciążających ruch pojazdów w mieście.

Zmiany organizacji ruchu samochodowego w centrum.

#### 6. Ochrona gruntów rolnych i leśnych.

Dla obszarów niewskazanych jako rozwojowe, w kontekście budownictwa mieszkaniowego, stref usługowo-przemysłowych, komunikacji oraz turystyki i rekreacji studium zaleca zakaz zabudowy. Dotyczy to w szczególności terenów rolnych oraz leśnych.

### **1. 2. Struktury funkcjonalno-przestrzenne:**

Studium definiuje następujące struktury funkcjonalno-przestrzenne oznaczone na rysunku:

□ centrum usługowo - mieszkaniowe Kowar:

Obejmuje obszar występowania zwartych form zabudowy wokół istniejącego pasażu handlowo-usługowego, zaznaczony na rysunku kolorem ciemno-brązowym.

Najważniejsze elementy strukturalne terenu to: zespoły budynków usługowo-mieszkalnych z dużym zgrupowaniem obiektów handlu. Za korzystne i pożądane uznaje się zjawisko przemieszania poszczególnych funkcji. Na omawianym terenie należy dążyć do szczególnej koncentracji usług centrotwórczych. Za niezgodne z charakterem zespołu uznaje się obiekty byłego „Polsportu” oraz zaplecza gospodarczego usytuowanego na tyłach kamienic. Wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów niezgodnych ze śródmiejskim, reprezentacyjnym charakterem miejsca. Zaleca się urządzenie placów, skwerów i terenów zieleni służących jako miejsce spotkań mieszkańców. Celowym jest kontynuacja zrealizowanej w części promenady wzdłuż rzeki Jedlicy oraz wprowadzanie usług przy nabrzeżach rzeki. Zgrupowane obiekty należy poddać pracom rewaloryzacyjnym. Omawiany obszar powinien charakteryzować wysoki prestiż zabudowy.

□ zespół śródmiejski.

Teren ten osadzony w historycznej strukturze przestrzennej miasta charakteryzuje się wydłużonym układem geometrycznym. Na rysunku oznaczony został kolorem

brązowym. Stanowi on sąsiedztwo i otoczenie centrum Kowar, Strukturę zespołu śródmiejskiego tworzą głównie budynki mieszkalne wielorodzinne z lokalnymi ośrodkami usługowymi, urządzeniami infrastruktury technicznej oraz budynkami użyteczności publicznej. Przewiduje się zachowanie istniejącego zespołu zieleni i zadrzewień oraz sukcesywnie wprowadzanie nowych nasadzeń, szczególnie w formie alei. Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów niezgodnych ze śródmiejskim charakterem zespołu. Preferencją należy objąć obrzeżną zabudowę wielorodzinną. Należy dążyć do zmniejszania (docelowej eliminacji) powierzchni terenów zajętych przez obiekty uznane za niekorzystne tj.: składy, hurtownie, magazyny obiekty gospodarcze, tereny przemysłowe. Dopuszcza się możliwość lokalizacji niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji i transportu. Kwartał zabudowy w obrębie ulic: Karkonoskiej i Dworcowej wymaga szczególnych działań w kierunku przekształceń przestrzennych i rehabilitacji.

Należy dążyć do ukształtowania zwartej zabudowy obrzeżnej z dostosowaniem wysokości do obiektów sąsiadujących. Za celowe uznaje się prowadzenie działań polegających na eliminacji obiektów przemysłowo-składowych, uznanych za niekorzystne oraz wprowadzanie funkcji pożądaných, reprezentacyjnych z preferencją dla usług centrotwórczych. Pożądanym jest ukształtowanie ulic: 1 Maja, Ogrodowej, Staszica, Waryńskiego jako handlowo-usługowych. Dla wykształcenia zwartej zabudowy zaleca się uzupełnienie zabudowy w lukach i wzmacnianie funkcji usługowej poprzez wprowadzanie usług w parterach budynków. W celu eliminacji konfliktów ruchu pieszego i samochodowego zaleca się rozbudowę ciągów pieszych. Dla odcinka ulicy 1 Maja postuluje się wprowadzenie ruchu jednokierunkowego. Uporządkowania funkcjonalno-przestrzennego wymagają tereny wzdłuż ulic L. Waryńskiego, St. Staszica, Ogrodowej. W przyszłym MPZP zalecane jest określenie charakteru nowej zabudowy z preferencją dla kamienic wielorodzinnych, do 3 kondygnacji nadziemnych, z poddaszem oraz wprowadzenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy. Za niepożądane uważa się tereny składów, magazynów oraz drobnej wytwórczości.

tereny mieszkaniowe zabudowy wielorodzinnej.

Obejmują obszary zajęte w przeważającej części pod blokowe osiedla mieszkaniowe wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz obszary wyznaczone na rysunku studium pod zabudowę wielorodzinną. Teren oznaczony jest na rysunku kolorem brązowym. Dozwolona jest lokalizacja usług jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, a także przeznaczenia opisane w punkcie 1.3. "ustalenia szczegółowe odnoszące się do terenów objętych zmianami w studium". Należy dążyć do rozwoju terenów zieleni rekreacyjnej o znaczeniu dla całego zespołu. Wysokość nowo powstających obiektów nie może przekraczać najwyższego obiektu, a na terenach objętych zmianami studium wysokości ustalonych w punkcie 1.3. postuluje się wspieranie budowy podziemnych i wielokondygnacyjnych miejsc parkingowych.

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Obejmują obszary zajęte w przeważającej części przez zabudowę jednorodziną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, oraz niezabudowane przestrzenie w obrębie istniejącej i projektowanej tkanki osadniczej. Obszar oznaczony został kolorem brązowym. Dozwolona jest lokalizacja usług nieuciążliwych jako uzupełnienie funkcji mieszkalnej. Postuluje się preferowanie jednorodnych zespołów zabudowy o jednakowych lub zbliżonych do siebie formach architektonicznych.

tereny zabudowy o charakterze wypoczynkowym.

Obejmują obszary o dużej aktywności inwestycyjnej w zakresie budownictwa jednorodzinnego. Tereny te zostały wyznaczone na rysunku kolorem brązowo - zielonym. Na wyodrębnionych terenach dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych. Za niepożądane uważa się obiekty produkcyjne i składowe. Docelowo należy dążyć do likwidacji tych struktur lub ich przekształcenie na usługi nieuciążliwe. Teren charakteryzuje się przemieszaniem zabudowy zagrodowym o charakterze wiejskim z

budynkami jednorodzinny. Należy dążyć do jej zintegrowania. Dopuszcza się rozwój zabudowy mieszkalnej, jednorodzinnej wolnostojącej oraz willi wielorodzinnych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi. Preferowane są inwestycje w pensjonaty, hotele oraz inne usługi turystyczne i uzdrowiskowe. Postuluje się aby PMZP ustalił kształt oraz rodzaj pokrycia w postaci dachów spadzistych, krytych dachówką. Preferuje się stosowanie jednorodnych zespołów zabudowy objawiających się w jednakowych lub zbliżonych do siebie formach architektonicznych oraz użyciu jednakowych materiałów budowlanych.

W rozwoju funkcjonalno-przestrzennym gminy Kowary dąży się do wzmocnienia funkcji turystycznej oraz podniesienia znaczenia wybranych terenów, szczególnie w obrębie Wojkowa, Krzaczyzny i Podgórze.

tereny zabudowy wiejskiej.

Obejmują obszary, które zachowały elementy wiejskiej struktury przestrzennej. Na rysunku oznaczone są one kolorem oliwkowym. Dominuje zabudowa zagrodowa, niekiedy nie pełniąca funkcji rolniczej. Część gospodarstw ma bezpośrednie powiązanie z otaczającymi je polami uprawnymi. Celem jest unikanie lokalizowania obiektów o odmiennym charakterze. W rozwoju nowych struktur należy dążyć do preferencji dla zabudowy zagrodowej wykorzystywanej rekreacyjnie oraz turystycznie. Należy dążyć do likwidacji uciążliwości związanych z przemieszaniem funkcji.

tereny mieszkaniowe zróżnicowane.

Obejmują tereny, w których dominuje różnego rodzaju zabudowa mieszkaniowa, wraz ze związanymi z nią urządzeniami. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych. Tereny te są oznaczone na rysunku planu kolorem jasnobrązowym. Określone obszary charakteryzują się wydłużonym układem o znacznym rozproszeniu. Głównymi jego osiami pozostają ciągi komunikacyjne tj.: ulice Łomnicka, W. Pstrowskiego oraz w kierunku Podgórze ulica Wiejska. Problemem jest drożność komunikacyjna głównych ulic. Obecny układ posiada tereny wolne, do wykorzystania. Dla wykształcenia korzystnego układu funkcjonalno-przestrzennego postuluje się zabudowę w lukach. Na wyznaczonych terenach dopuszcza się następujące typy zabudowy mieszkalnej: wszystkie formy zabudowy jednorodzinnej, wille wielorodzinne, a w obszarze F.2 także zabudowę wielorodzinną o charakterze apartamentów wakacyjnych.

tereny aktywności gospodarczej.

Obejmują tereny przeznaczone dla wszystkich form działalności gospodarczej (zakłady przemysłowe, składy, magazyny, drobna wytwórczość). Oznaczone są one na rysunku planu kolorem fioletowym. Dopuszcza się możliwość lokalizacji niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji i transportu. Dla wyznaczonych obszarów wymagane jest ustalenie regulacji ograniczających uciążliwości. Postuluje się, aby dla rozwoju Kowar jako ośrodka usługowo-turystycznego wprowadzić zakaz lokalizacji obiektów uciążliwych.

tereny przekształceń funkcjonalno - gospodarczych.

Efektom zachodzących procesów restrukturyzacji gospodarczej są opuszczone budynki oraz wolne powierzchnie terenu. Następuje podział oraz wprowadzenie nowego zagospodarowania omawianych terenów, postuluje się objęcie ich rehabilitacją polegającą na przekształceniu obecnej struktury w kierunku usługowym oraz prowadzenie działań uzupełniających i aktywizujących. Tereny wymagające przekształceń funkcjonalno-gospodarczych zakreskowano na kolor czerwony.

tereny usług.

Obejmują obszary lokalizacji usług komercyjnych oraz publicznych w tym handlu, gastronomii, turystyki itp. wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej. Na rysunku oznaczone są kolorem czerwonym.

tereny usług z zielenią towarzyszącą.

Obejmują obszary usług komercyjnych, w tym usług turystycznych oraz publicznych z dużym udziałem terenów zielonych. Na rysunku oznaczone zostały kolorem zielonym

w czerwonej obwódce. Postuluje się, aby udział terenów nie zabudowanych wynosił minimum 70% powierzchni areалу, lub wartość określoną w podrozdziale 1.3.

Na wyodrębnionych terenach dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

tereny rozwoju usług turystycznych.

Obejmują obszary lokalizacji obiektów i urządzeń dla obsługi ruchu turystycznego, w tym hoteli, moteli pensjonatów. Symbolicznie wyznacza się „bramę do parku” jako miejsca organizacji parkingów, ogólnodostępnych obiektów sanitarnych, usług gastronomii. Przewiduje się wytyczenie tras zjazdowych oraz budowę wyciągów na stokach gór.

tereny zieleni nie urządzonej.

Obejmują terenie nieużytków, zieleni izolacyjnej, sady oraz ogrody. Na rysunku oznaczone kolorem zielonym

tereny zieleni urządzonej.

Obejmują tereny lokalizacji obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, parki skwery, zieleńce, cmentarze oraz ciągi zieleni urządzonej o funkcji ochronnej i izolacyjnej. Na rysunku planu oznaczone kolorem zielonym. Dalszy ich rozwój winien szczególnie uwzględniać zachowanie wartości krajobrazowych oraz racjonalne zagospodarowanie kubaturowe.

tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy.

Obejmują obszary upraw polowych, łąki i pastwiska. Na przedmiotowym terenie przewiduje się rozwój zabudowy rolniczej z nastawieniem na agroturystykę oraz mieszkaniowej, jednorodzinnej o charakterze pensjonatowym. Zabudowa winna odznaczać się wysokimi walorami estetycznymi oraz krajobrazowymi. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, terenów zieleni oraz urządzonych ciągów pieszych i rowerowych. Teren zakreślono na rysunku kolorem żółtym w brązowej obwódce. Rozwój zabudowy dozwolony jest w granicach obszaru wyznaczonego na rysunku. Teren nie zabudowany powinien zajmować co najmniej 80% powierzchni areалу i zostać rozmieszczony przemiennie z zabudową mieszkaniową. Formę architektoniczną projektowanych obiektów budowlanych należy dopasować do otaczającego krajobrazu. Proces inwestycyjny powinno poprzedzać sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, szczegółowo określającego warunki parametry inwestycji.

Nowa zabudowa powinna:

nawiązywać do lokalnych form architektonicznych,

posiadać pełną infrastrukturę techniczną, ewentualną budowę indywidualnych oczyszczalni ścieków musi poprzedzać zgoda rzeczoznawcy MOŚiZN,

być wyposażona w instalacje nie używające węgla kamiennego.

tereny rolne z zalecanym zakazem zabudowy.

Obejmują obszary upraw polowych, łąki oraz pastwiska. Na rysunku oznaczone są kolorem żółtym. Studium postuluje na przedmiotowych terenach wprowadzić zakaz zabudowy obiektów gospodarczych i mieszkaniowych oraz ośrodków obsługi i produkcji zwierzęcej, ogrodniczej i polowej. Zaleca się określenie w planach miejscowych szczegółowego ich zasięgu. Dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń w zakresie infrastruktury technicznej, terenów zieleni oraz urządzonych ciągów pieszych i rowerowych.

lasy.

Obejmują obszary leśne w rozumieniu ustawy o lasach. Na rysunku oznaczone zostały kolorem zielonym. Na wyznaczonych obszarach istnieje zakaz zabudowy obiektów gospodarczych i mieszkaniowych. Dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, urządzeń sportu, turystyki i wypoczynku oraz obiektów służących gospodarce leśnej.

tereny infrastruktury technicznej.

Obejmują obszary lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Na rysunku oznaczone są kolorem żółtym.

□ tereny komunikacji i transportu.

Obejmują obszary lokalizacji urządzeń kolejowych, parkingów, stacji paliw. Na rysunku oznaczone są kolorem szarym. Przewiduje się aktywizację terenów kolejowych poprzez wznowienie ruchu pociągów i zmianę sposobu użytkowania. Ustala się potrzebę uporządkowania stanu prawnego i własnościowego istniejących ciągów komunikacji kołowej położonych na terenach kolejowych a służących i niezbędnych dla obsługi istniejącej zabudowy. Zaleca się przeznaczenie części terenów wykorzystywanych na potrzeby transportu pod funkcje usługowe, w tym dla obsługi rozwijającego się ruchu turystycznego.

### **1. 3. Ustalenia szczegółowe odnoszące się do terenów objętych zmianami w studium:**

**OBSZAR „A”** (Teren objęty zmianami w studium przeprowadzonymi na podstawie Uchwały nr XX/105/04 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 24 maja 2004 r.) :

#### **kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów:**

Zakłada się rozwój funkcji sportowo-rekreacyjnych w rejonie ośrodka sportu i rekreacji. Na cel ten przeznaczają się niezabudowane obszary położone na północ i zachód od obecnego terenu ośrodka. Jako dominujący sposób zagospodarowania ustala się terenowe obiekty sportowe, uzupełnione zabudową kubaturową związaną z ich obsługą, oraz funkcjami turystycznymi. Do wykorzystania na cele usługowe wskazuje także zespół budynków mieszkalnych usytuowanych przy wschodniej granicy obszaru. Ze względu na trudne warunki gruntowo-wodne, zagospodarowanie północnej części terenu należy poprzedzić badaniami geotechnicznymi i stosownie do ich wyników dobrać profil wykorzystania terenu,

pozostałe tereny położone na północ od linii kolejowej przeznaczają się na cele rolne, a obszar sąsiadujący z drogą wojewódzką nr 366 pod usługi. Pomiedzy terenami usług i otwartymi terenami rolnymi utrzymuje się lokalizację zespołu hodowlanych stawów rybnych z dopuszczalnym uzupełnieniem istniejącego przeznaczenia o rekreację wędkarską z niezbędnym zagospodarowaniem towarzyszącym.

Teren położony pomiędzy ul. Główną i linią kolejową przeznaczają się pod usługi z zielenią towarzyszącą. Dopuszcza się wprowadzenie mieszkalnictwa, jako funkcji towarzyszącej usługom, a także zabudowy agroturystycznej,

w zachodniej części obszaru ustala się powiększenie terenu usług oraz wyznacza się teren pod zabudowę mieszkaniową o charakterze zagrodowym, do zachowania wskazuje się istniejące obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze ponadlokalnym z wymogiem zachowania wymaganych przepisami szczególnymi odległości przy zagospodarowywaniu terenów sąsiednich, oznaczone na rysunku studium linie rozgraniczające poszczególne tereny, wskaźniki wykorzystania terenów, a także przebiegi ulic układu lokalnego należy traktować jako orientacyjne, do przesądzenia w planach miejscowych.

Określone powyżej oraz na rysunku studium przeznaczenia terenów należy traktować jako przeznaczenia dominujące. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia te mogą być uzupełniane i wzbogacane o następujące funkcje:

Przeznaczenie podstawowe	Przeznaczenie uzupełniające
tereny zwartej zabudowy mieszkaniowa jednorodzinnej	usługi, zieleń urządzona i użytkowa,

	parkingi, garaże komunikacja wewnętrzna, urządzenia infrastruktury technicznej,
tereny zabudowy wiejskiej	usługi, usługi agroturystyczne, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń urządzona i użytkowa, parkingi, garaże komunikacja wewnętrzna, sieci i urządzenia infrastruktury techniczne,
tereny usług	mieszkalnictwo o charakterze towarzyszącym usługom, zieleń urządzona i ochronna, parkingi, garaże komunikacja wewnętrzna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej
tereny usług z zielenią towarzyszącą	mieszkalnictwo o charakterze towarzyszącym usługom, zieleń urządzona i ochronna, parkingi, garaże komunikacja wewnętrzna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
tereny rolne z zalecanym zakazem zabudowy i tereny gospodarstwa rybackie	w obrębie terenów tych zaleca się wprowadzenie zakazów zabudowy. O ile jednak w planach miejscowych zakazy takie nie zostaną wprowadzone, jako przeznaczenie uzupełniające ustala się: zabudowa zagrodowa i agroturystyczna na terenie gospodarstw rolnych, zieleń urządzona i użytkowa, parkingi, garaże komunikacja wewnętrzna, związane z bezpośrednimi potrzebami użytkowników terenu, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
tereny zieleni nie urządzonej	tereny rolne, zieleń użytkowa i ochronna, komunikacja kołowa o charakterze lokalnym, komunikacja piesza i rowerowa, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
lasy	przeznaczenia wynikające z przepisów szczególnych.

**kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy:**

Ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

Przeznaczenie terenu	Maksymalna intensywność zabudowy	Wymagany minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	Wysokość zabudowy
tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – projektowanej	0,2	50%	maksimum 9,00 m
tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – istniejącej	dopuszczalny wzrost istniejących wskaźników o 0.05	wg stanu istniejącego	wg stanu istniejącego
tereny zabudowy wiejskiej	0,1	50%	maksimum 9,00 m

tereny usług	0,3	30%	maksimum 9,00 m
tereny usług z zielenią towarzyszącą	0,15	70%	maksimum 9,00 m*)
ewentualna zabudowa na terenach rolnych, w tym w obrębie gospodarstwa rybackiego	0,05	80%	maksimum 8,00 m

\*) wartość ta może być zwiększona na terenie ośrodka sportu i rekreacji do 12,00 m.

zakazem zabudowy obejmuje się tereny położone w obszarze ograniczonego użytkowania związanym z linią elektroenergetyczną 110 kV, w strefie wyznaczonej przez odległości podstawowe od gazociągu średniego podwyższonego ciśnienia i stacji red.-pom. gazu oraz tereny zieleni nie urządzonej. Zaleca się nie wprowadzania zabudowy na terenach rolnych, pozostawiając tę kwestię do ostatecznego rozstrzygnięcia w planach miejscowych.

**obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk:**

W zagospodarowaniu terenów wymaga się zwrócenia szczególnej uwagi na racjonalną, zgodną z potrzebami środowiska i ustalonymi kierunkami rozwoju struktury przestrzennej, gospodarkę zasobami wodnymi - istniejącym systemem naturalnych cieków wodnych i rowów melioracyjnych, do zachowania wskazuje wartościową zielenią wysoką, tereny wskazane pod mieszkalnictwo (jednorodzinne oraz w zabudowie zagrodowej) oraz tereny usług z zielenią towarzyszącą (za wyjątkiem obiektów sportowych) obejmuje się ochroną akustyczną. w obrębie obszaru „A” nie występują tereny objęte ochroną szczególną, stanowiącą na mocy przepisów o ochronie przyrody, rozbudowa funkcji sportowych w rejonie ośrodka sportu i rekreacji winna zachować i podkreślać istniejące walory krajobrazowe – zarówno w zakresie środowiska przyrodniczego jak i kulturowego poprzez restrykcyjnie ustalone w planie miejscowym wymagania przestrzenne, na terenach położonych w północnej części obszaru „A” zaleca się poprzedzenie decyzji planistycznych przeprowadzeniem lokalnej inwentaryzacji przyrodniczej,

**obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

wszelkie działania inwestycyjne w obszarze stanowiska archeologicznego należy prowadzić zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych,

**kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

dla drogi wojewódzkiej nr 366 ustala się docelową klasę „G” o przekroju 1/2, z zachowaniem jej obecnego przebiegu, do zachowania wskazuje system istniejących dróg lokalnych z prawem rozbudowy ich sieci stosownie do planowanego zagospodarowania, w obrębie funkcjonującego układu drogowego należy uporządkować stosunki własnościowe z PKP, do zachowania wskazuje się istniejącą linię kolejową. zasady rozwoju infrastruktury technicznej zostały opisane w rozdziale 4,

**obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**



inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym realizowane będą na terenie ośrodka sportu i rekreacji. O stopniu inwestowania w tym obszarze środków publicznych i komercyjnych winien zdecydować plan miejscowy,

**obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

na rozpatrywanym obszarze nie przewiduje się nowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - obecnie charakter taki mają, przewidziane do zachowania:

- linia elektroenergetyczna 110 kV,
- gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia wraz ze stacją redukcyjno-pomiarową gazu,
- droga wojewódzka nr 366,
- linia kolejowa,

**obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej:**

- w/w obszary nie występują,

**obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:**

- cały obszar „A”,

**kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:**

w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej dopuszcza się lokalizacje ośrodków gospodarki rybackiej, na warunkach określonych w przepisach szczególnych, wprowadzanie zabudowy siedliskowej winno być ściśle regulowane w planach miejscowych przy zachowaniu racjonalnej bazy (arealów) zapewniających funkcjonowanie gospodarstw, gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o planu urządzeniowe lasów z uwzględnieniem statusu lasów ochronnych, dopuszcza się powiększenie obszarów leśnych kosztem gruntów rolnych w obrębie których nastąpiła naturalna sukcesja leśna,

**obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych:**

W granicach obszaru „A” nie występują ustanowione na mocy ustawy Prawo wodne obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Na rysunku oznaczono obszar zalany podczas powodzi 1997 r. Informację tę należy uwzględniać w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych nie występują,

**obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny:**

- nie występują,

**obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych:**

- nie występują,

**obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji bądź rekultywacji:**

- nie występują,

**granice terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych:**

- nie występują

**inne obszary problemowe:**

- nie występują.

**OBSZAR „A.1”** (Teren objęty zmianami studium przeprowadzonymi na podstawie Uchwały Nr XX/128/20 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 27 lutego 2020r) :

**kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów:**

Zmiana studium zakłada przekształcenie części terenów poprodukcyjnych pod zabudowę mieszkaniową i usługową. Celem tych działań jest wykorzystanie obecnie nieużytkowanych terenów po dawnych obiektach produkcyjnych, oraz przylegających do nich terenów, pod nowe osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej niskiej intensywności z towarzyszącymi usługami. Nowa zabudowa stanowić będzie kontynuację zagospodarowania o zbliżonym charakterze, usytuowanego na wschód od obszaru „A.1”. Wschodnią część terenu zachowuje się dla szeroko rozumianych działalności gospodarczych – przemysłu, baz i składów. Funkcje te mogą być realizowane równorzędnie z usługami bądź uzupełniane przez usługi.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

przeznaczenie podstawowe	przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne
teren aktywności gospodarczej	usługi zieleń urządzona i ochronna, tereny komunikacyjne, infrastruktura techniczna, w tym obszar, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy powyżej 100kW wraz ze strefą ochronną,
teren zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności o gabarytach zbliżonych do zabudowy jednorodzinnej; teren usług	tereny sportu i rekreacji, zieleń, tereny komunikacyjne, infrastruktura techniczna

Zgodnie z oznaczeniem zawartym na rysunku studium, przeznaczenia podstawowe obszaru mogą być realizowane łącznie lub rozdzielnie, w proporcjach określonych w planie miejscowym.

Przeznaczenia określone w powyższej tabeli mogą być uzupełniane i wzbogacane w planach miejscowych przez inne funkcje, nie wymienione powyżej, zajmujące do 20% powierzchni terenu, pod warunkiem nie powodowania konfliktów sąsiedztwa oraz pogorszenia stanu środowiska.

**kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy:**

Na obszarze „A.1” ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

symbol terenu	maksymalna intensywność zabudowy	minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	wysokość zabudowy
teren aktywności gospodarczej	0,75	10%	maksimum 14,00 m
teren zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności o gabarytach zbliżonych do zabudowy jednorodzinnej; teren usług	0,75	30%	maksimum 14,00 m

W granicach obszaru „A.1” nie wskazuje się terenów wyłączonych spod zabudowy.

**obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk:**

Szczegółowe działania mające na celu ochronę środowiska zostały opisane w rozdziale 2. Warunki Naturalne, 2.1. Ekologia.

W zagospodarowaniu terenów wymaga się zwrócenia szczególnej uwagi na racjonalną, zgodną z potrzebami środowiska i ustalonymi kierunkami rozwoju struktury przestrzennej, gospodarkę zasobami wodnymi. Do zachowania wskazuje wartościową zieleń wysoką. Tereny wskazane pod zabudowę mieszkaniową obejmuje się ochroną akustyczną.

W obrębie obszaru „A.1” nie występują tereny objęte ochroną na mocy przepisów o ochronie przyrody.

Nowemu zainwestowaniu, wraz z ciągami komunikacyjnymi i ukształtowaniem zieleni należy nadać spójny układ kompozycyjny, nawiązujący do cech krajobrazu kulturowego miasta.

**obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Obszar „A.1” leży w granicach zabytkowego układu urbanistycznego miasta Kowary wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/1808/365 z dnia 25.11.1956r. i podlega z tego tytułu ochronie prawnej. W granicach obszaru nie występują zabytki ani dobra kultury współczesnej.

**kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

Ustala się rozbudowę i/lub przebudowę istniejącego układu komunikacyjnego w dostosowaniu do nowej funkcji. Zakłada się zapewnienie obsługi komunikacyjnej systemem dróg dojazdowych oraz dróg wewnętrznych, włączonych do istniejących elementów układu drogowego położonych stycznie do obszaru „A.1”. Przebieg dróg winien przesądzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

**obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**

W obszarze „A.1” nie wyznacza się terenów rezerwowanych wyłącznie pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Inwestycje tego rodzaju mogą być

lokalizowane na całym obszarze, stosownie do potrzeb, przy zachowaniu wymagań funkcjonalnych oraz wskaźników kształtowania zabudowy.

**obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa:**

w/w obszary nie występują,

**obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej:**

w/w obszary nie występują,

**obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:**

cały obszar „A.1”,

**kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:**

w obszarze „A.1” nie występuje rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna,

**obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych:**

w/w obszary nie występują,

**obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;**

w/w obiekty i obszary nie występują,

**obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady:**

w/w obszary nie występują,

**obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji:**

w/w obszary nie występują,

**obszary zdegradowane:**

w/w obszary nie występują,

**granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa:**

w/w obszary nie występują,

**OBSZAR „B”** (Teren objęty zmianami w studium przeprowadzonymi na podstawie Uchwały nr XX/105/04 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 24 maja 2004 r.) :

**kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów:**

Zakłada się intensywny rozwój przestrzenny funkcji mieszkaniowych - mieszkalnictwa jednorodzinnego oraz wielorodzinnego niskiej intensywności na terenach oznaczonych na rysunku studium,

między terenami wyznaczonymi pod mieszkalnictwo a drogą wojewódzką nr 367, wzdłuż potoku Bystra, wyznacza się ciąg zieleni o funkcjach ochronnych i izolacyjnych,

w centralnej części osiedla - pomiędzy cmentarzem a drogą nr 367, wyznacza się obszar pod urządzone tereny zieleni osiedlowej, uzupełnione od południa usługami, tereny niezabudowane położone w południowej części obszaru „B” przeznacza się, zgodnie z rysunkiem studium, do alternatywnego wykorzystania pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi z zielenią towarzyszącą o preferowanym profilu turystycznym, sportowym i rekreacyjnym. Oba w/w przeznaczenia mogą być wprowadzane zamiennie lub równolegle - stosownie do przesądzeń zawartych w planie miejscowym,

niezabudowane tereny położone na zapleczu ul. Waryńskiego mogą być wykorzystane pod zabudowę mieszkaniową wielo- i jednorodzinną w dowolnych proporcjach, przesądzonych w planie miejscowym,

do zachowania wskazuje się istniejące w rozpatrywanym obszarze zagospodarowanie związane z mieszkalnictwem, usługami oraz cmentarz. Ustala się likwidację funkcji gospodarczych stwarzających ryzyko konfliktów sąsiedztwa z funkcją mieszkaniową. Szczegółowe decyzje funkcjonalne w tej mierze winny nastąpić w planach miejscowych,

oznaczone na rysunku studium linie rozgraniczające poszczególne tereny, wskaźniki wykorzystania terenów oraz przebiegi ulic układu lokalnego należy traktować jako orientacyjne, do przesądzenia w planach miejscowych.

określone powyżej oraz na rysunku studium przeznaczenia terenów należy traktować jako przeznaczenia dominujące.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia te mogą być uzupełniane i wzbogacane o następujące funkcje:

Przeznaczenie podstawowe	Przeznaczenie uzupełniające
- tereny mieszkaniowe zabudowy wielorodzinnej, - zespół śródmiejski	istniejąca zabudowa jednorodzinna, usługi, zieleni urządzona i użytkowa, parkingi, garaże (w formach zorganizowanych) komunikacja publiczna i wewnętrzna o charakterze lokalnym, sieci urządzenia infrastruktury techniczne,
tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności o formie i gabarytach zbliżonych do zabudowy jednorodzinnej, usługi i drobne funkcje gospodarcze, zieleni urządzona i użytkowa, parkingi, garaże, komunikacja publiczna i wewnętrzna o charakterze lokalnym, sieci i urządzenia infrastruktury techniczne,
tereny usług	zieleni urządzona i użytkowa, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
tereny usług z zielenią towarzyszącą	mieszkalnictwo, zieleni urządzona i użytkowa, parkingi, komunikacja wewnętrzna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
tereny zieleni urządzonej	drobne obiekty usługowe wzbogacające zagospodarowanie podstawowe,

	terenowe obiekty sportowe, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
tereny zieleni nie urządzonej	sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne powiązania komunikacyjne oraz parkingi lokalizowane na obrzeżach terenów, w sąsiedztwie ulic, obiekty małej architektury o charakterze parkowym,

**kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy:**

ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

Symbol terenu	Maksymalna intensywność zabudowy	Wymagany minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	Wysokość zabudowy
tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,25	50%	maksimum 10,00 m
tereny mieszkaniowe zabudowy wielorodzinnej - projektowanej	0,35	35%	maksimum 12,00 m
tereny mieszkaniowe zabudowy wielorodzinnej - istniejącej	dopuszczalny wzrost istniejących wskaźnikowe 0.1	do ustalenia w planie miejscowym	wg stanu istniejącego
tereny zabudowy śródmiejskiej	do ustalenia w planie miejscowym		
tereny usług	0,50	30%	maksimum 8,00 m
tereny usług z zielenią towarzyszącą	0,20	60%	maksimum 12,00 m
tereny zieleni urządzonej	pojedyncze obiekty o wielkości i lokalizacji określonych w planie miejscowym	85%*	maksimum 7,00 m

\* wskaźnik ten może być zmniejszony w otoczeniu cmentarza do 30% na rzecz parkingów.

zakazem zabudowy obejmuje się tereny zieleni ochronnej i izolacyjnej. Zakaz ten nie obejmuje obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz parkingów (lokalizowanych na obrzeżach terenów, w sąsiedztwie istniejących lub projektowanych ulic) i ciągów komunikacji pieszej i rowerowej a także elementów małej architektury o charakterze parkowym.

**obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk:**

w zagospodarowaniu terenów wymaga się zwrócenia szczególnej uwagi na racjonalną, zgodną z potrzebami środowiska i ustalonymi kierunkami rozwoju struktury przestrzennej, gospodarkę zasobami wodnymi - istniejącym systemem naturalnych cieków wodnych i rowów melioracyjnych,

do zachowania wskazuje wartościową zielenią wysoką,  
tereny wskazane pod mieszkalnictwo oraz / lub usługi sportu obejmuje się ochroną akustyczną,  
w obrębie obszaru „B” nie występują tereny objęte ochroną szczególną, stanowiącą na mocy przepisów o ochronie przyrody,  
nowo realizowana zabudowa winna zachować i podkreślać istniejące walory krajobrazowe -zarówno w zakresie środowiska przyrodniczego jak i kulturowego poprzez restrykcyjnie ustalone w planach miejscowych wymagania przestrzenne,

**obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

dla ochrony najcenniejszych walorów środowiska kulturowego ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „B”, której przebieg określa rysunek studium.  
W strefie tej, plan miejscowy winien wprowadzić szczególne restrykcje odnoszące się do formy i kompozycji nowej zabudowy, zasad podziału terenów oraz kształtowania zieleni,  
granice strefy mogą ulec lokalnym korektom w planie miejscowym,

**kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

dla drogi wojewódzkiej nr 367 ustala się docelową klasę „G” o przekroju 1/2, z zachowaniem jej obecnego przebiegu,  
postulowany przebieg ulic lokalnych określa rysunek studium. Przebieg ten może zostać skorygowany w planie miejscowym, pod warunkiem zachowania określonej w studium liczby włączeń do drogi wojewódzkiej nr 367  
zasady rozwoju infrastruktury technicznej zostały opisane w rozdziale 4,

**obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**

na obszarze „B” nie przewiduje się wyznaczenia terenów rezerwowanych dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Rozmieszczenie ewentualnych inwestycji tego typu może następować w oparciu o plany miejscowe w ramach ustalonych przeznaczeń terenów,

**obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

na rozpatrywanym obszarze nie przewiduje się nowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - obecnie charakter taki mają, przewidziane do zachowania: droga wojewódzka nr 367,  
Dom Pomocy Społecznej,

**obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej:**

- w/w obszary nie występują,

**obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:**

- cały obszar „B”,

**kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:**

- w wyniku realizacji ustaleń planu w rozpatrywanym obszarze nie wystąpi rolnicza bądź leśna przestrzeń produkcyjna,

**obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych:**

- wzdłuż rzeki Jedlica występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary na których ryzyko wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat; zasięg tych obszarów określa rysunek studium;
- na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w przepisach szczególnych, tj. ustawie Prawo wodne;
- na obszarze „B” obszary osuwania się mas ziemnych nie występują,

**obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny:**

- nie występują,

**obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych:**

- nie występują,

**obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji bądź rekultywacji:**

- nie występują,

**granice terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych:**

- nie występują,

**inne obszary problemowe:**

- nie występują.

**OBSZAR „B.1”** (Teren objęty zmianami studium przeprowadzonymi na podstawie Uchwały Nr XX/128/20 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 27 lutego 2020r) :

**kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów:**

Zmiana studium zakłada przeznaczenie obszaru głównie pod zabudowę mieszkaniową i usługową w dostosowaniu do położenia w centrum miasta. Zmianie ulegają zasięgi terenów mieszkaniowych – w korelacji z ustaleniami obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zachowana zostaje główna oś komunikacyjna obszaru łącząca ul. Lipową z ul. Kasztanową. Odstępuje się od planowanej realizacji odcinka drogi łączącej centrum miasta (rejon ul. Górniczej) z drogą wojewódzką nr 367. Zachowuje się korytarz ekologiczny wzdłuż potoku Bystra, oraz tereny zielone i las na zapleczu ul. Waryńskiego, na południe od cmentarza. Nowe dyspozycje funkcjonalne zostały dostosowane w większym stopniu do układu własnościowego i granic działek.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

przeznaczenie podstawowe	przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne
zespół śródmiejski obejmujący: zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną; zabudowę usługową; inne funkcje występujące na tym obszarze w stanie istniejącym	zieleni, tereny komunikacyjne, infrastruktura techniczna, tereny sportu i rekreacji,
tereny mieszkaniowe zabudowy wielorodzinnej tereny usług	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna tereny sportu i rekreacji, zieleni,



	tereny komunikacyjne, infrastruktura techniczna,
tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tereny usług	zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności tereny sportu i rekreacji, zieleń, tereny komunikacyjne, infrastruktura techniczna
tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności tereny sportu i rekreacji, usługi, zieleń, tereny komunikacyjne, infrastruktura techniczna
tereny usług	zabudowa mieszkaniowa o charakterze towarzyszącym usługom tereny sportu i rekreacji, zieleń, tereny komunikacyjne, infrastruktura techniczna
tereny zieleni urządzonej	tereny sportu i rekreacji, wraz z towarzyszącymi usługami, wody powierzchniowe, śródlądowe, tereny komunikacyjne, infrastruktura techniczna
tereny zieleni nieurządzonej	tereny sportu i rekreacji, wody powierzchniowe śródlądowe, tereny komunikacyjne, infrastruktura techniczna
las	zagospodarowanie dopuszczone w lasach wg przepisów odrębnych

Przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane łącznie lub rozdzielnie, zgodnie z oznaczeniem zawartym na rysunku studium. Preferowaną przewagą jednej z funkcji na terenach wielofunkcyjnych określa kolor obwiedni. O ostatecznych proporcjach poszczególnych funkcji i ich rozplanowaniu winien zdecydować plan miejscowy. Przeznaczenia określone w powyższej tabeli mogą być uzupełniane i wzbogacane w planach miejscowych przez inne funkcje, nie wymienione powyżej, zajmujące do 20% powierzchni terenu, pod warunkiem nie powodowania konfliktów sąsiedztwa oraz pogorszenia stanu środowiska.

Zasięgi poszczególnych funkcji należy traktować jako orientacyjne. W planach miejscowych dopuszcza się ich korekty w następującym zakresie:

- w dostosowaniu do granic działek,
- w dostosowaniu do ostatecznego przebiegu dróg,
- w dostosowaniu do innych uwarunkowań stwierdzonych w ramach prac planistycznych.

Korekty, o których mowa powyżej są dopuszczalne w zakresie 30 m w stosunku do rysunku studium oraz pod warunkiem nie naruszenia ciągłości korytarza ekologicznego potoku Bystra.

**kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy:**  
Na obszarze „B.1” ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

funkcja terenu	maksymalna intensywność zabudowy	wymagany minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	maksymalna wysokość zabudowy
zespół śródmiejski: zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna; zabudowa usługowa; inne funkcje występujące w stanie istniejącym	1,5	20%	14,00 m
tereny mieszkaniowe zabudowy wielorodzinnej tereny usług	0,75	30%	14,00 m
tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tereny usług	0,50	35%	12,00m
tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (samodzielne)	0,40	35%	12,00m
tereny usług (samodzielne)	0,75	20%	14,00 m
tereny zieleni urządzonej	0,15	60%	8,00 m
tereny zieleni nie urządzonej	0,05	80%	8,00 m
lasy	-	-	-

Dopuszcza się zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy oraz wysokości zabudowy a także zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenach zainwestowanych lub z nimi sąsiadujących, w dostosowaniu do stanu istniejącego. Na terenach o funkcjach łączonych (mieszkaniowej i usługowej) ostateczna wartość wskaźników powinna być ustalana w planach miejscowych zależnie od rozmieszczenia i proporcji poszczególnych funkcji i ich charakteru. W granicach obszaru „B.1” nie wskazuje się terenów wyłączonych spod zabudowy.

**obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk:**

Szczegółowe działania mające na celu ochronę środowiska zostały opisane w rozdziale 2. Warunki Naturalne, 2.1. Ekologia.

W zagospodarowaniu terenów wymaga się zwrócenia szczególnej uwagi na racjonalną, zgodną z potrzebami środowiska i ustalonymi kierunkami rozwoju struktury przestrzennej, gospodarkę zasobami wodnymi - istniejącym systemem naturalnych cieków wodnych i rowów melioracyjnych. Do zachowania wskazuje wartościową zielenią wysoką. Tereny wskazane pod zabudowę mieszkaniową obejmuje się ochroną akustyczną.

Obszar „B.1” leży w granicach otuliny Rudawskiego Parku Krajobrazowego objętej ochroną na mocy przepisów o ochronie przyrody. Realizacja polityki przestrzennej określonej w studium wymaga dostosowania do tego uwarunkowania. Nowemu zainwestowaniu, wraz z ciągami komunikacyjnymi i ukształtowaniem zieleni należy nadać spójny układ kompozycyjny, nawiązujący do cech krajobrazu kulturowego miasta.

**obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Obszar „B.1” leży w granicach zabytkowego układu urbanistycznego miasta Kowary wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/1808/365 z dnia 25.11.1956r. i podlega z tego tytułu ochronie prawnej. W granicach obszaru nie występują zabytki ani dobra kultury współczesnej.

**kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

Ustala się rozbudowę i przebudowę istniejącego układu komunikacyjnego w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenów. Zakłada się zapewnienie obsługi komunikacyjnej opartej na drogach istniejących, projektowanej głównej osi komunikacyjnej łączącej ul. Lipową i Kasztanową oraz drodze równoległej do obwodnicy, zamykającej tereny planowanego zainwestowania od północnego zachodu – zgodnie z rysunkiem studium. Przewiduje się także powiązanie ww. dróg z obwodnicą miasta (drogą wojewódzką nr 367). Położenie dróg może w planach miejscowych ulec korektom, pod warunkiem realizacji zakładanych połączeń komunikacyjnych. Pozostałe elementy układu drogowego (drogi dojazdowe, wewnętrzne oraz ciągi piesze i rowerowe) winny być przesądzone w planach miejscowych.

**obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**

W obszarze „B.1” nie wyznacza się terenów rezerwowanych wyłącznie pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Inwestycje tego rodzaju mogą być lokalizowane na całym obszarze, stosownie do potrzeb, przy zachowaniu wymagań funkcjonalnych oraz wskaźników kształtowania zabudowy.

**obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa:**

w/w obszary nie występują,

**obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej:**

w/w obszary nie występują,

**obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:**

cały obszar „B.1”,

**kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:**

w obszarze „B.1” nie występuje rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna, za wyjątkiem niewielkiego lasu położonego we wschodniej części obszaru. Las ten wskazuje się do zachowania, z możliwością wykorzystania na cele wypoczynkowe i rekreacyjne wraz z przyległym terenem zieleni urządzonej.

**obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych:**

Niewielki fragment obszaru, przy jego południowo – zachodniej granicy (rejon ul. Waryńskiego) leży w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym ryzyko wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%) oraz obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%). W odniesieniu do obszaru Q1% obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.

**obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;**  
w/w obiekty i obszary nie występują,

**obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady:**

w/w obszary nie występują,

**obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji:**  
w/w obszary nie występują,

**obszary zdegradowane:**  
w/w obszary nie występują,

**granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa:**  
nie występują.

**OBSZAR „C”** (Teren objęty zmianami w studium przeprowadzonymi na podstawie Uchwały nr XX/105/04 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 24 maja 2004 r.) :

**kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów:**

zakłada się rozwój przestrzennej funkcji mieszkaniowych - mieszkalnictwa jednorodzinnego na terenach oznaczonych na rysunku studium, w otoczeniu kaplicy Św. Anny oraz przeciwległe do niego usytuowanym wzniesieniu dla zachowania istniejących walorów krajobrazowych wprowadza, jako przeznaczenie podstawowe zieleń nieurządzoną - niską, istniejący system komunikacji kołowej uzupełnia się o projektowaną ulicę dojazdową lub ciągiem pieszo-jezdnym, stanowiącym oś komunikacyjną obszaru, postuluje się objęcie najcenniejszych historycznie i kulturowo terenów ochroną konserwatorską poprzez objęcie ich strefą ochrony „B, do zachowania wskazuje się istniejące w rozpatrywanym obszarze zagospodarowanie związane z mieszkalnictwem, usługami. Szczegółowe decyzje funkcjonalne w tej mierze winny nastąpić w planach miejscowych do zachowania wskazuje się linię kolejową i związane z nią obiekty stacji z zaleceniem korekty granic terenów kolejowych umożliwiającej zachowanie istniejącego zagospodarowania o innym przeznaczeniu i systemu komunikacji kołowej, oznaczone na rysunku studium linie rozgraniczające poszczególne tereny, wskaźniki wykorzystania terenów oraz przebiegi ulic układu lokalnego należy traktować jako orientacyjne, do przesądzenia w planach miejscowych,

określone powyżej oraz na rysunku studium przeznaczenia terenów należy traktować jako przeznaczenia dominujące. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia te mogą być uzupełniane i wzbogacane o następujące funkcje:

Przeznaczenie podstawowe	Przeznaczenie uzupełniające
tereny mieszkaniowe zróżnicowane	usługi i drobne funkcje gospodarcze, zieleń urządzona, użytkowa oraz w formach naturalnych, parkingi, garaże, komunikacja publiczna i wewnętrzna o charakterze lokalnym, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności o formie i gabarytach zbliżonych do zabudowy jednorodzinnej, usługi, zieleń urządzona, użytkowa oraz w formach naturalnych, parkingi, garaże, komunikacja wewnętrzna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej
tereny usług	zieleń urządzona, sieci i u rząduenia infrastruktury technicznej,
tereny usług z zielenią towarzyszącą	tymczasowe obiekty usługowe związane z imprezami okolicznościowymi (lokalizowane na czas trwania tych imprez), elementy małej architektury, ciągi piesze i pieszo-rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury techniczne,
tereny zieleni nie urządzonej	grunty rolne, zieleń urządzona bez nasadzeń wysokich zagrażających przesłonięciem istniejących wglądów, elementy małej architektury, ciągi piesze i pieszo - rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

**kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy:**

ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Symbol terenu	Maksymalna intensywność zabudowy	Wymagany minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	Wysokość zabudowy
tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,25*	50%	maksimum 9,00 m
tereny mieszkaniowe zróżnicowane	dopuszczalny wzrost istniejących wskaźników o 0.05	wg stanu istniejącego	wg stanu istniejącego

tereny usług z zielenią towarzyszącą	dopuszczalny wzrost istniejących wskaźników o 0.1	70%	wg stanu istniejącego
tereny zieleni nieurządzonej	-	90%	-

\* wskaźnik ten może być zwiększony w wypadku decyzji o wprowadzeniu zabudowy szeregowej.

zakazem zabudowy obejmuje się tereny zieleni nieurządzonej. Zakaz ten nie obejmuje dopuszczeń opisanych powyżej.

**obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk:**

w zagospodarowaniu terenów wymaga się zwrócenia szczególnej uwagi na racjonalną, zgodną z potrzebami środowiska i ustalonymi kierunkami rozwoju struktury przestrzennej, gospodarkę zasobami wodnymi - istniejącym systemem naturalnych cieków wodnych i rowów melioracyjnych, do zachowania wskazuje wartościową zieleń wysoką i wychodnie skalne, należy zapobiegać zarastaniu istniejących wglądów krajobrazowych, poprzez regularne prace porządkowe, tereny wskazane pod mieszkalnictwo obejmuje się ochroną akustyczną, nowo realizowana zabudowa winna zachować i podkreślać istniejące walory krajobrazowe - zarówno w zakresie środowiska przyrodniczego jak i kulturowego poprzez restrykcyjnie ustalone w planach miejscowych wymagania przestrzenne,

**obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

dla ochrony najcenniejszych walorów środowiska kulturowego wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej „B”, której przebieg określa rysunek studium. W strefie tej, plan miejscowy winien wprowadzić szczególne restrykcje odnoszące się do formy i kompozycji nowej zabudowy, zasad podziału terenów oraz kształtowania zieleni, granice strefy mogą ulec lokalnym korektom w planie miejscowym, wszelkie działania inwestycyjne w obszarze stanowiska archeologicznego należy prowadzić zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych,

**kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

postulowany przebieg ulicy dojazdowej stanowiącej oś komunikacyjną obszaru określa rysunek studium. Przebieg ten może zostać skorygowany w planie miejscowym, pod warunkiem zachowania połączenia, jakie realizuje w/w ulica, zasady rozwoju infrastruktury technicznej zostały opisane w rozdziale 4,

**obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**

na obszarze „C” nie przewiduje się wyznaczenia terenów rezerwowanych dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Rozmieszczenie ewentualnych inwestycji tego typu może nastąpić w oparciu o plany miejscowe w ramach ustalonych przeznaczeń terenów.

**obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art.48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

na rozpatrywanym obszarze nie przewiduje się nowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - obecnie charakter taki ma, przewidziana do zachowania linia kolejowa,

**obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej:**

- w/w obszary nie występują,

**obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,**

- cały obszar „C”,

**kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:**

w wyniku realizacji ustaleń planu w rozpatrywanym obszarze nie wystąpi rolnicza bądź leśna przestrzeń produkcyjna,

**obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych:**

na obszarze „C” nie występują ustanowione na mocy ustawy Prawo wodne obszary szczególnego zagrożenia powodzią zagrożenia powodzią. Dlatego też na rysunku oznaczono obszar zalany podczas powodzi 1997 r. Informację tę należy uwzględnić w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych nie występują,

**obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny:**

- nie występują,

**obszary pomników zakłady i ich stref ochronnych:**

- nie występują,

**obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji bądź rekultywacji:**

- nie występują,

**granice terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych:**

- nie występują,

**inne obszary problemowe:**

- nie występują.

**OBSZAR „D”:** (Teren objęty zmianami w studium przeprowadzonymi na podstawie uchwały Nr XXXIV/183/2005 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 17 czerwca 2005r.)

**kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów:**

zakłada się trwałą adaptację istniejącego zbiornika wodnego służącego celom technologicznym fabryki dywanów oraz, w miarę potrzeby, celom zaopatrzenia w wodę mieszkańców Kowar. Wokół zbiornika studium wyznacza tereny przeznaczone pod zieleń ochronną i urzędzenia zaopatrzenia w wodę. W obrębie tych terenów powinna zostać wyznaczona strefa ochrony sanitarnej bezpośredniej zbiornika. Wyznaczony w studium zasięg terenów może ulec zmianie w dostosowaniu do przyszłych granic tej strefy. Alternatywnie dopuszcza się wykorzystanie zbiornika wraz z jego otoczeniem na cele rekreacyjne. Warunkiem takiego wykorzystania jest wyłączenie obiektu z

miejskiego systemu zaopatrzenia w wodę i tym samym zwolnienia od rygorów ochronnych,  
do zachowania wskazuje się tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z istniejącymi w jej obszarze budynkami wielorodzinnymi. Na terenach tych przewiduje się uzupełnienie zabudowy obiektami nawiązującymi gabarytami i wyrazem architektonicznym do obiektów istniejących, stanowiących podstawowe zagospodarowanie działek,  
przewiduje się trwałą adaptację istniejącego zespołu obiektów usługowych i gospodarczych zlokalizowanych w rejonie ulic Zamkowa – Pstrowskiego, z prawem uzupełnienia istniejącej zabudowy nowymi obiektami i zaleceniem nie powiększania terenów związanych z działalnościami gospodarczymi (rzemiosło, bazy składy itp.) kosztem terenów usługowych. W ramach funkcji usługowych dopuszcza się na warunkach równorzędności lokalizowanie usług publicznych i komercyjnych,  
do zachowania wskazuje się istniejącą zabudowę wielorodzinną zlokalizowaną przy ul. Zamkowej. W obrębie terenów przypisanych tej funkcji dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy,  
we wschodniej części terenu lokalizuje się usługi z zielenią towarzyszącą. Istniejąca, szczególnie atrakcyjna zieleń wymaga zachowania i wykorzystania w zagospodarowaniu terenów jako element kompozycji przestrzennej.  
oznaczone na rysunku studium zasięgi poszczególnych przeznaczeń terenu, wskaźniki wykorzystania terenów w tym wysokość zabudowy oraz przebiegi ulic układu lokalnego należy traktować jako orientacyjne, do przesądzenia w planach miejscowych, określone powyżej oraz na rysunku studium przeznaczenia terenów należy traktować jako przeznaczenia dominujące. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia te mogą być uzupełniane i wzbogacane o następujące funkcje:

Przeznaczenie dominujące	Funkcje uzupełniające
tereny wód powierzchniowych śródlądowych - stojących	nie ustala się
tereny zieleni ochronnej i urządzeń zaopatrzenia w wodę	dojazdy i parkingi związane z bezpośrednią obsługą terenu, obiekty i urządzenia gospodarki wodnej, elementy zagospodarowania wynikające z decyzji ustalających strefy ochrony sanitarnej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej nie kolidujące z podstawowym przeznaczeniem terenu, zagospodarowanie służące rekreacji wypoczynkowej, w przypadku wyłączenia zbiornika z miejskiego systemu zaopatrzenia a wodę
tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	zabudowa wielorodzinną o gabarytach zbliżonych do zabudowy jednorodzinnej usługi, zielenią urządzoną i użytkową, parkingi, garaże komunikacja wewnętrzna i publiczna, urządzenia infrastruktury technicznej,
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej	usługi, zielenią urządzoną i użytkową, parkingi, garaże komunikacja wewnętrzna i publiczna, urządzenia infrastruktury technicznej,
tereny usług	mieszkalnictwo istniejące,



	mieszkalnictwo projektowane o charakterze towarzyszący usługom, zieleni urządzona i ochronna, nieuciążliwe funkcje gospodarcze (rzemiosło, bazy, składy itp.), parkingi, garaże komunikacja wewnętrzna i publiczna, obsługa komunikacji (stacja paliw), sieci i urządzenia infrastruktury technicznej
tereny usług z zielenią towarzyszącą	mieszkalnictwo istniejące, mieszkalnictwo o charakterze towarzyszącym usługom, mieszkalnictwo zbiorowe (hotele, obiekty wypoczynkowe, sanatoria, placówki opiekuńcze itp.) – realizowane równolegle lub zamiennie z usługami, zieleni urządzona, ochronna i lasy, parkingi, garaże komunikacja wewnętrzna i publiczna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

**kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy:**

ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

Symbol terenu	Maksymalna intensywność zabudowy	Wymagany minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	Wysokość zabudowy
tereny wód powierzchniowych śródlądowych - stojących	nie ustala się	100%	nie ustala się
tereny zieleni ochronnej i urządzeń zaopatrzenia w wodę	nie ustala się	80%	nie ustala się
tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,35	50%	maksimum 9,00 m
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	1,00	25%	maksimum 15,00m
tereny usług	nie ustala się	0.30	maksimum 12,00m
tereny usług z zielenią towarzyszącą	0,35	50%	maksimum 15,00m

Zakazem zabudowy obejmuje się tereny wód powierzchniowych śródlądowych oraz tereny zielenią ochronnej i urządzeń zaopatrzenia w wodę. Zakaz ten nie dotyczy dopuszczeń określonych w tabeli przeznaczenia terenu.

**obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk:**

w zagospodarowaniu terenów wymaga się zwrócenia szczególnej uwagi na racjonalną, zgodną z potrzebami środowiska i ustalonymi kierunkami rozwoju struktury przestrzennej, gospodarkę zasobami wodnymi, do zachowania wskazuje wartościową zieleń wysoką. Dla prawidłowej oceny wartości zieleni wymaga się opracowania inwentaryzacji przyrodniczej dla obszaru w granicach działki nr 186/6, a następnie dostosowania rozwiązań przestrzennych do wytycznych określonych w tej inwentaryzacji, należy zapobiegać zarastaniu istniejących wglądów krajobrazowych, poprzez regularne prace porządkowe, tereny wskazane pod mieszkalnictwo obejmuje się ochroną akustyczną, nowo realizowana zabudowa winna zachować i podkreślać istniejące walory krajobrazowe - zarówno w zakresie środowiska przyrodniczego jak i kulturowego poprzez restrykcyjnie ustalone w planach miejscowych wymagania przestrzenne,

**obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

dla ochrony najcenniejszych walorów środowiska kulturowego wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej „B”, której celem jest ochrona historycznego układu urbanistycznego oraz strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego - dla ochrony najcenniejszych walorów kompozycyjnych istniejącego założenia parkowego. W strefach tych, plan miejscowy winien wprowadzić szczególne restrykcje odnoszące się do ochrony walorów, które zdecydowały o ustaleniu potrzeby ochrony. w planach miejscowych granice stref mogą ulec lokalnym korektom,

**kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

dla drogi wojewódzkiej nr 366, której odcinek przebiega przez obszar „D” ustala się klasę techniczną „G” oraz zaleca modernizację z lokalnymi korektami linii rozgraniczających w celu: poprawienia płynności ruchu, warunków bezpieczeństwa oraz realizacji ciągu pieszo – rowerowego.

pozostałe elementy układu komunikacyjnego mają charakter lokalny i przewidziane są do adaptacji z prawem rozbudowy stosownie do potrzeb związanych z planowanym docelowym zagospodarowaniem terenu.

zasady rozwoju infrastruktury technicznej zostały opisane w rozdziale 4,

**obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**

na obszarze „D” nie przewiduje się wyznaczenia terenów rezerwowanych wyłącznie dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Rozmieszczenie ewentualnych inwestycji tego typu może następować w oparciu o plany miejscowe w ramach ustalonych przeznaczeń terenów. I tak celom publicznym mogą służyć: tereny wód powierzchniowych śródlądowych z zielenią ochronną i urządzeniami zaopatrzenia w wodę – w związku z zaopatrzeniem w wodę mieszkańców Kowar, tereny usług i usług z zielenią towarzyszącą – w wypadku lokalizacji na tych terenach funkcji publicznych, tereny publicznych dróg i ulic.

**obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania**

**przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art.48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

na rozpatrywanym obszarze nie przewiduje się nowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - obecnie charakter taki odcinek drogi wojewódzkiej nr 366 w ciągu ul. Zamkowej i funkcja ta zostaje utrzymana,.

**obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej:**

w/w obszary nie występują

**obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:**

cały obszar „D”,

**kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:**

na rozpatrywanym obszarze nie występuje rolnicza przestrzeń produkcyjna. Niewielkie enklawy terenów leśnych według ustaleń studium zostały włączone do terenów usług z zielenią towarzyszącą – zgodnie z istniejącymi predyspozycjami. Dopuszcza się zachowanie tych terenów w obecnym użytkowaniu i traktowanie jako część terenów wypoczynkowych i rekreacyjnych w obrębie terenów usługowych., lub inne zagospodarowanie na rzecz funkcji podstawowej ustalone w planie miejscowym,

**obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych:**

na obszarze D nie występują ustanowione na mocy ustawy Prawo wodne obszary szczególnego zagrożenia powodzią,  
obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych nie występują,

**obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny:**

nie występują,

**obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne:**

nie występują,

**obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji bądź rekultywacji:**

nie występują,

**granice terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych:**

nie występują,

**inne obszary problemowe:**

nie występują,

**OBSZAR „E”:**(Teren objęty zmianami w studium przeprowadzonymi na podstawie uchwały Nr XXXIV/183/2005 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 17 czerwca 2005r.)

**kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów:**

do zachowania wskazuje się tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej zróżnicowanej - jednorodzinnej, wielorodzinnej niskiej intensywności oraz zabudowy zagrodowej z prawem uzupełnienia obiektami nawiązującymi gabarytami i wyrazem

architektonicznym do obiektów istniejących, stanowiących podstawowe zagospodarowanie działek, do zagospodarowania na nowe cele związane z szeroko pojętą działalnością gospodarczą o charakterze nieuciążliwym bądź mieszkalnictwo wskazuje się nie użytkowane obiekty byłej fabryki filców. Studium ustala bardzo duży zakres dopuszczalnych przeznaczeń tego terenu ograniczając jednak równoczesne wprowadzanie funkcji, które mogą wiązać się z konfliktami sąsiedztwa, zakłada się trwałą adaptację gospodarstwa rolnego i ośrodka jeździeckiego położonego w zachodniej części obszaru z prawem rozbudowy istniejącej funkcji i wzbogacenia jej o obiekty usługowe (agroturystyczne, terapeutyczne, sportowo – rekreacyjne itp.) niezabudowane tereny rolne usytuowane w części południowej i południowo – wschodniej planuje się wykorzystać pod zabudowę mieszkaniową zagrodową oraz usługi z zielenią towarzyszącą. Rozplanowanie w/w funkcji określa rysunek studium. dla usprawnienia obsługi komunikacyjnej obszaru przewiduje się modernizację istniejących dróg i ulic oraz zastąpienie istniejącej kładki pieszej na Jedlicy mostem umożliwiającym ruch kołowy, rozplanowanie nowej zabudowy na terenach przez które przebiega gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia należy dostosować do wymagań przepisów szczególnych, oznaczone na rysunku studium zasięgi poszczególnych przeznaczeń terenów, wskaźniki wykorzystania terenów, w tym wysokości zabudowy oraz przebiegi ulic układu lokalnego należy traktować jako orientacyjne, do przesądzenia w planach miejscowych, określone powyżej oraz na rysunku studium przeznaczenia terenów należy traktować jako przeznaczenia dominujące. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia te mogą być uzupełniane i wzbogacane o następujące funkcje:

Przeznaczenie dominujące	Funkcje uzupełniające
tereny mieszkaniowe zróżnicowane	usługi i drobne, nieuciążliwe funkcje gospodarcze, gospodarstwa rolne i usługi agroturystyczne, zieleń urządzona, użytkowa oraz w formach naturalnych, parkingi, garaże, komunikacja publiczna i wewnętrzna o charakterze lokalnym, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
tereny zwartej zabudowy mieszkaniowa jednorodzinnej	usługi, zieleń urządzona i użytkowa, parkingi, garaże komunikacja wewnętrzna i publiczna, urządzenia infrastruktury technicznej,
tereny usług i aktywności gospodarczych	mieszkalnictwo wielorodzinne*, mieszkalnictwo towarzyszące usługom lub działalnościom gospodarczym, zieleń urządzona, parkingi, garaże komunikacja wewnętrzna i publiczna, urządzenia infrastruktury technicznej,
tereny zabudowy wiejskiej - zagrodowej	usługi agroturystyczne, zieleń urządzona i użytkowa, parkingi, garaże komunikacja wewnętrzna i publiczna, urządzenia infrastruktury technicznej,
tereny usług z zielenią	mieszkalnictwo istniejące,

towarzysząca	mieszkalnictwo o charakterze towarzyszącym usługom, mieszkalnictwo zbiorowe (hotele, obiekty wypoczynkowe, sanatoria, placówki opiekuńcze itp.) – realizowane równoległe lub zamiennie z usługami, zieleń urządzona, ochronna i istniejący las, parkingi, garaże komunikacja wewnętrzna i publiczna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
wody powierzchniowe śródlądowe	zagospodarowanie związane z przeznaczeniem podstawowym i przepisami szczególnymi

\* funkcja ta może być wprowadzona jako równorzędne przeznaczenie podstawowe terenu jednak bez możliwości łączenia jej z funkcjami gospodarczymi takimi jak przemysł, drobna wytwórczość, rzemiosło, bazy, składy, hurtownie itp.

#### **kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy:**

ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Symbol terenu	Maksymalna intensywność zabudowy	Wymagany minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	Wysokość zabudowy
tereny mieszkaniowe zróżnicowane	nie ustala się	30%	maksimum 12,00m
tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,35	40%	maksimum 9,00m
tereny usług i aktywności gospodarczych	1,00*	25%*	maksimum 12,00m*
tereny zabudowy wiejskiej - zagrodowej	nie ustala się	nie ustala się	maksimum 12,00m**
tereny usług z zielenią towarzyszącą	0,35	50%	maksimum 15,00 m
wody powierzchniowe śródlądowe	-	-	-

\* podane w tabeli wskaźniki obowiązują wyłącznie w przypadku wymiany istniejącej zabudowy na nowe formy zagospodarowania terenu.

\*\* wskaźnik ten odnosi się do obiektów nowo projektowanych,

zakazem zabudowy obejmuje się tereny wód otwartych śródlądowych – koryto rzeki Jedlicy. Zakaz ten nie dotyczy obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodną i zabezpieczeniami przeciwpowodziowymi.

**obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk:**

w zagospodarowaniu terenów wymaga się zwrócenia szczególnej uwagi na racjonalną, zgodną z potrzebami środowiska i ustalonymi kierunkami rozwoju struktury przestrzennej, gospodarkę zasobami przyrody – rolniczą przestrzenią produkcyjną, zasobami wodnymi, do zachowania wskazującej wartościową zieleni wysoką, należy zapobiegać zarastaniu istniejących wglądów krajobrazowych, poprzez regularne prace porządkowe, tereny wskazane pod mieszkalnictwo obejmuje się ochroną akustyczną, nowo realizowana zabudowa winna zachować i podkreślać istniejące walory krajobrazowe - zarówno w zakresie środowiska przyrodniczego jak i kulturowego poprzez restrykcyjnie ustalone w planach miejscowych wymagania przestrzenne,

**obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

dla ochrony najcenniejszych walorów środowiska kulturowego wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej „B”, której celem jest ochrona historycznego układu urbanistycznego. W strefie tej, plan miejscowy winien wprowadzić szczególnie restrykcje odnoszące się do ochrony walorów, które zdecydowały o ustaleniu potrzeby ochrony. w planach miejscowych granica strefy może ulec lokalnym korektom,

**kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

obszar „E” obsługiwany jest komunikacyjnie za pośrednictwem dróg i ulic układu lokalnego. Szczegółowe ustalenia dotyczące rozbudowy tego systemu winny zostać podjęte w planach miejscowych. Zaleca się powiązanie obszarów po obu brzegach jedlicy ulicą dojazdową z nowym mostem w miejscu istniejącej kładki pieszej. zasady rozwoju infrastruktury technicznej zostały opisane w rozdziale 4,

**obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**

na obszarze „E” nie przewiduje się wyznaczenia terenów rezerwowanych dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Rozmieszczenie ewentualnych inwestycji tego typu może następować w oparciu o plany miejscowe w ramach ustalonych przeznaczeń terenów. I tak celom publicznym mogą służyć:  
tereny wód otwartych śródlądowych w związku z regulacjami zawartymi w przepisach szczególnych,  
tereny usług i usług z zielenią towarzyszącą – w wypadku lokalizacji na tych terenach funkcji publicznych,  
tereny publicznych dróg i ulic.

**obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art.48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

na rozpatrywanym obszarze nie przewiduje się nowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym .

**obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej:**

obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wystąpi w odniesieniu do terenów rolnych przeznaczonych w niniejszym dokumencie na cele inwestycyjne. Są to tereny usług z zielenią towarzyszącą

**obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:**  
cały obszar „E”,

**kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:**

w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyklucza się lokalizację obiektów hodowlanych o charakterze wielkotowarowym,

**obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych:**

na obszarze E nie występują ustanowione na mocy ustawy Prawo wodne obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych nie występują,

**obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny:**  
nie występują,

**obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne:**

nie występują,

**obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji bądź rekultywacji:**

nie występują,

**granice terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych:**

nie występują,

**inne obszary problemowe:**

nie występują,

**OBSZAR „F” - PODGÓRZE:** (Teren objęty zmianą w studium przeprowadzoną na podstawie uchwały Nr XLVII/264/06 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 29 czerwca 2006r.)

**kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów:**

ustala się intensywny rozwój sportowo – turystyczny obszaru związany z projektowaną stacją narciarską. Wyznacza się tereny pod następujące główne elementy zagospodarowania związane z w/w stacją:

tereny narciarskie, w tym trasy zjazdowe oraz koleje linowe – zlokalizowane na północnych zboczach Góry Czoło oraz Góry Sulica,

tereny lokalizacji bazy turystycznej (tereny usług i usług z zielenią towarzyszącą oraz tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze wypoczynkowym), wyznaczone wzdłuż istniejących ciągów osadniczych oraz w wyznaczonych na rysunku studium enklawach na terenach otwartych,

tereny parkingów – zlokalizowane w centralnej części obszaru, w rejonie dolnych stacji kolei linowych.

oznaczony na rysunku studium zasięg zainwestowania związanego z infrastrukturą narciarską może ulec rozszerzeniu oraz korektom lokalizacyjnym w planach miejscowych,

w rejonie Przełęczy Kowarskiej rezerwuje się teren pod budowę międzynarodowego ośrodka lotniarstwa i sportów górskich.

dla zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej Podgórze w nowych warunkach funkcjonalnych do przebudowy i rozbudowy wskazuje się istniejący układ komunikacyjny,

ustala się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej zróżnicowanej z prawem uzupełnienia obiektami nawiązującymi gabarytami i wyrazem architektonicznym do obiektów istniejących, stanowiących podstawowe zagospodarowanie działek, do rehabilitacji przestrzennej oraz zagospodarowania na nowe cele – głównie usługowe, związane z planowaną stacją narciarską oraz nieuciążliwą działalnością gospodarczą wskazuje się tereny przemysłowe d. kopalni „Wolność” (później zakładu „Hydromech”),

do uporządkowania i zagospodarowania zielenią urządzoną wskazuje się zdegradowane tereny przemysłowe położone w północnej części obszaru, do rehabilitacji i zagospodarowania na cele usługowe wskazuje się teren nieczynnego inhalatorium radonowego w rejonie sztolni nr 19 i 19a. Za najwłaściwszy sposób wykorzystania terenu uznaje się tu usługi z zielenią towarzyszącą – przede wszystkim przywrócenie funkcji związanych z lecznictwem. Alternatywnie teren może być wykorzystany pod inne usługi. Zagospodarowanie terenu należy poprzedzić ekspertyzą radiometryczną i dostosować do jej zaleceń,

ustala się zachowanie istniejącego przejścia granicznego. Tereny specjalne usytuowane w sąsiedztwie przejścia mogą być alternatywnie wykorzystane na cele usługowe – głównie związane z obsługą ruchu turystycznego i promocją miasta i regionu (np. centrum informacyjno – edukacyjne). Ze względu na szczególnie eksponowane położenie ewentualne nowe zagospodarowanie winno charakteryzować się wysoką jakością funkcjonalną i przestrzenną,

niezabudowane tereny rolne usytuowane w części południowej i wschodniej przeznacza się pod terenowe obiekty i urządzenia sportowe oraz/lub ekstensywne wykorzystanie rolnicze,

dla usprawnienia obsługi komunikacyjnej obszaru przewiduje się modernizację istniejących dróg i ulic oraz zastąpienie istniejącej kładki pieszej na Jedlicy mostem umożliwiającym ruch kołowy,

rozplanowanie nowej zabudowy na terenach przez które przebiega gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia należy dostosować do wymagań przepisów szczególnych,

oznaczone na rysunku studium zasięgi poszczególnych przeznaczeń terenów, wskaźniki wykorzystania terenów, w tym wysokości zabudowy oraz przebiegi ulic układu lokalnego należy traktować jako orientacyjne, do przesądzenia w planach miejscowych, określone powyżej oraz na rysunku studium przeznaczenia terenów należy traktować jako przeznaczenia dominujące. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia te mogą być uzupełniane i wzbogacane o funkcje uzupełniające. Preferowane funkcje uzupełniające określa poniższa tabela:

Przeznaczenie dominujące	Funkcje uzupełniające
tereny mieszkaniowe zróżnicowane	usługi i drobne, nieuciążliwe funkcje gospodarcze, zieleń urządzona, użytkowa oraz w formach naturalnych, parkingi, garaże, komunikacja publiczna i wewnętrzna o charakterze lokalnym, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
tereny zabudowy mieszkaniowej	usługi (głównie związane z turystyką i



o charakterze wypoczynkowym	wypoczynkiem), zieleni urządzona i użytkowa, parkingi, garaże komunikacja wewnętrzna i publiczna, urządzenia infrastruktury technicznej,
tereny usług	zieleni urządzona, parkingi, garaże komunikacja wewnętrzna i publiczna, urządzenia infrastruktury technicznej, nieuciążliwe działalności gospodarcze * mieszkalnictwo o charakterze towarzyszącym usługom – ograniczone do potrzeb własnych inwestorów), **
tereny usług z zielenią towarzyszącą	mieszkalnictwo istniejące, mieszkalnictwo o charakterze towarzyszącym usługom – ograniczone do potrzeb własnych inwestorów), ** zieleni ochronna, parkingi, garaże komunikacja wewnętrzna i publiczna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
tereny specjalne	zieleni urządzona, parkingi, garaże komunikacja wewnętrzna i publiczna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w wypadku zmiany przeznaczenia na usługi – funkcje dopuszczone w ramach funkcji usługowej (lub usług z zielenią towarzyszącą)
tereny zieleni urządzonej	sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi
tereny zieleni nie urządzonej oraz tereny rolne z zalecanym zakazem zabudowy	terenowe obiekty i urządzenia sportowe i wypoczynkowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
lasy	zagospodarowanie dopuszczone przepisami szczególnymi
wody powierzchniowe śródlądowe	zagospodarowanie związane z przeznaczeniem podstawowym i przepisami szczególnymi

\* funkcja ta może być wprowadzona jako równorzędne przeznaczenie podstawowe terenu wyłącznie na obszarach przemysłowych wskazanych do rehabilitacji,

\*\* na terenach związanych z eksploatacją i przeróbką rud uranu dopuszczenie tej funkcji winno być uzależnione od wyników ekspertyz radiometrycznych i podporządkowane zaleceniom tych ekspertyz.

**kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy:**

Symbol terenu	Maksymalna intensywność zabudowy	Wymagany minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	Wysokość zabudowy

tereny mieszkaniowe zróżnicowane	1,0	25%	maksimum 10,00m
tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze wypoczynkowym	0,25	35%	maksimum 12,00m
tereny usług	0.50	20%	maksimum 12,00m
tereny usług z zielenią towarzyszącą	0,20	50%	maksimum 12,00 m
tereny specjalne	0,20	50%	maksimum 12,00 m
pozostałe tereny	-	-	-

wskaźniki podane w tabeli odnoszą się do nowo realizowanej zabudowy. Wskaźniki dla terenów zabudowy istniejącej winny być określone w planach miejscowych przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań,

zakazem zabudowy obejmuje się tereny:

- wód otwartych śródlądowych,
- lasów,
- terenów zieleni urządzonej i nie urządzonej,
- terenów rolnych.
- Zakaz ten nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, oraz:
- na terenach wód – zagospodarowania związanego z gospodarką wodną oraz
- zabezpieczeniami przeciwpowodziowymi,
- na terenach lasów – zagospodarowania dopuszczonego w lasach ochronnych przepisami szczególnymi.

**obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk:**

szczegółowe działania mające na celu ochronę środowiska zostały opisane w rozdziale 2. Warunki Naturalne, 2.1. Ekologia, obszary Karkonoski Parku Narodowego oraz jego otuliny, otuliny Rudawskiego Parku Krajobrazowego oraz projektowanego obszaru Natura 2000 (którego granica najprawdopodobniej będzie przebiegać wzdłuż granicy otuliny KPN), winny być zagospodarowane zgodnie z zasadami określonymi w planach ochrony tych obszarów, w zagospodarowaniu terenów wymaga się zwrócenia szczególnej uwagi na racjonalną, zgodną z potrzebami środowiska i ustalonym kierunkami rozwoju struktury przestrzennej, gospodarkę zasobami przyrody – rolniczą przestrzenią produkcyjną, zasobami wodnymi, należy dążyć do zachowania istniejącej wartościowej zieleni, a ewentualne wycinki rekompensować nowymi nasadzeniami,

należy zapobiegać zarastaniu istniejących wglądów krajobrazowych, poprzez regularne prace porządkowe,  
tereny wskazane pod mieszkalnictwo oraz usługi z zielenią towarzyszącą obejmuje się ochroną akustyczną,  
nowo realizowana zabudowa winna zachować i podkreślać istniejące walory krajobrazowe - zarówno w zakresie środowiska przyrodniczego jak i kulturowego poprzez restrykcyjnie ustalone w planach miejscowych wymagania przestrzenne, należy prowadzić sukcesywną rekultywację terenów zdegradowanych wskutek dawnej działalności górniczej i przetwórczej rud uranu. Działania te winny w szczególności zmierzać do wyeliminowania ewentualnych zagrożeń radiologicznych i nadania zdegradowanym obszarom nowych wartości przyrodniczo – krajobrazowych, obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,  
dla ochrony najcenniejszych walorów środowiska kulturowego wprowadza się strefę ochrony wartości krajobrazowych, której celem jest ochrona najcenniejszych wartości krajobrazu kulturowego obszaru. W strefie tej, plan miejscowy winien wprowadzić szczególne restrykcje odnoszące się do ochrony walorów, które zdecydowały o ustaleniu potrzeby ochrony,  
granica w/w strefy oznaczona na rysunku studium ma charakter orientacyjny, zakres ochrony wartości kulturowych może być rozszerzony w planach miejscowych stosownie do wskazań konserwatorskich, danych z ewidencji zabytków oraz programów branżowych,

#### **kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

obszar „F” obsługiwany jest komunikacyjnie za pośrednictwem dróg i ulic układu lokalnego oraz dróg wojewódzkich nr 367 i 368 W celu dostosowania obszaru do pełnienia nowych funkcji turystycznych przewiduje się rozbudowę istniejącego układu komunikacyjnego o charakterze lokalnym obejmującą następujące działania: modernizację powiązania jednostki Podgórze z drogą wojewódzką nr 366 poprzez poszerzenie istniejących dróg i przebudowę włączenia do w/w drogi w rejonie Przełęczy Kowarskiej,

Wykorzystanie drogi transportowej prowadzącej do d. kopalni „Wolność” w systemie nowych dróg lokalnych i dojazdowych. Droga ta winna zostać powiązana z ul. Wiejską oraz przedłużona w kierunku północnym dla zapewnienia alternatywnej obsługi komunikacyjnej jednostki Podgórze,

Szczegółowe ustalenia dotyczące rozbudowy tego systemu winny zostać podjęte w planach miejscowych.

postuluje się wykorzystanie istniejącej linii kolejowej dla obsługi ruchu turystycznego.

ogólne zasady rozwoju infrastruktury technicznej zostały opisane w rozdziale 4. Na obszarze „F” główne inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej związane będą z: rozbudową miejskiego systemu zaopatrzenia w wodę i lokalizacją nowych ujęć wody, dostosowania istniejących systemów infrastruktury technicznej do nowych, zwiększonych potrzeb wynikających z planowanego rozwoju przestrzennego obszaru,

#### **obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**

na obszarze „F” przewiduje się realizację następujących inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

rozbudowę miejskiego systemu zaopatrzenia w wodę i realizację w ramach tego systemu zespołu ujęć wody wraz z siecią wodociągową,

rozbudowę i przebudowę sieci dróg i ulic gminnych w celu zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej jednostki Podgórze w nowych warunkach funkcjonalnych (stacja narciarska),

poza w/w obszarach, inwestycje celu publicznego mogą być lokalizowane na innych terenach, stosownie do potrzeb, przy zachowaniu głównych dyspozycji funkcjonalnych zawartych w studium.

**obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art.48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

na rozpatrywanym obszarze nie wyznacza się terenów przypisanych wyłącznie inwestycjom celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Zadania takie mogą być realizowane w ramach ustalonych funkcji terenów. Terenem, który w pierwszej kolejności mógłby służyć inwestycjom o znaczeniu ponadlokalnym jest rejon przejścia granicznego na Przełęczy Okraj,

**obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej:**

obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wystąpi w odniesieniu do terenów leśnych przeznaczonych w niniejszym dokumencie na cele inwestycyjne. Są to przede wszystkim tereny kolei linowych i tras narciarskich, w obszarze „F” nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

**obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:** cały obszar „F”,

**kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:**

tereny rolne na rozpatrywanym obszarze mają małą przydatność i znaczenie dla gospodarki rolnej. Dlatego też wskazuje się je do pełnienia równoległych funkcji sportowych i rekreacyjnych i ogranicza wprowadzanie ewentualnej zabudowy – stosownie do ustalonych kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów, lasy występujące na rozpatrywanym obszarze są lasami ochronnymi oraz w większości leżą w obszarach chronionych (KPN, otulina KPN, RPK i otulina RPK) i gospodarka w ich obrębie winna uwzględniać w/w uwarunkowania.

**obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych:**

- w górnym biegu rzeki w obrębie obszary F Jedlica występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary na których ryzyko wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat; zasięg tych obszarów określa rysunek studium;
- na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w przepisach szczególnych, tj. ustawie Prawo wodne
- obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych nie występują,

**obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny:** nie występują,

**obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne:** nie występują,

**obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji bądź rekultywacji:**

obszary wskazane do rehabilitacji bądź rekultywacji określa rysunek studium.

**granice terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych:**

granice terenów zamkniętych określa rysunek studium. Granice te mają charakter informacyjny i mogą podlegać zmianom stosownie do właściwych w ich zakresie regulacji prawnych. W przypadku likwidacji statusu terenów zamkniętych obszarom położonym w ich granicach należy przypisać przeznaczenie w planach miejscowych stosownie do predyspozycji terenu i w korelacji z zagospodarowaniem terenów przyległych,

granice stref ochronnych terenów zamkniętych nie występują,

**inne obszary problemowe,**

obszarami problemowymi są tereny szkód górniczych związanych z podziemną eksploatacją surowców. Obszary te zostały zidentyfikowane w opracowaniach dokumentacyjnych i winny być uwzględniane przy ustalaniu zasad zagospodarowania terenów w planach miejscowych.

**OBSZAR „F.2” – PODGÓRZE** (Teren objęty zmianą w studium przeprowadzoną na podstawie uchwały Nr XVII/63/15 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 22 października 2015 r.):

**kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów:**

Obszar „F.2” wskazuje się do zagospodarowania o charakterze turystyczno – wypoczynkowym i sportowym związanym głównie ze stacją narciarską w Kowarach Podgórzu.

Główne przewidywane na tym obszarze funkcje to:

- zabudowa usługowa stacji narciarskiej - tereny dolnych stacji kolei linowych;
- tereny usług, w tym usług z zielenią towarzyszącą związane z obsługą turystów i narciarzy,
- otwarte tereny narciarskie położone w niższych partiach gór czoło i Sulica,
- centralny parking,
- zbiorniki wodne z infrastrukturą towarzyszącą służące potrzebom dośnieżania tras narciarskich oraz rekreacji i wypoczynkowi,
- zabudowa mieszkaniowa – głównie o charakterze rekreacyjnym,
- lokalny układ drogowy, w tym drogi wewnętrzne,
- zieleń.

Ze względu na szczególnie eksponowane położenie ewentualne nowe zagospodarowanie winno charakteryzować się wysoką jakością funkcjonalną i przestrzenną,

Dla usprawnienia obsługi komunikacyjnej obszaru przewiduje się modernizację istniejących dróg i ulic oraz budowę **nowej drogi lokalnej** prowadzonej na wschód od terenów zabudowanych, służącej obsłudze stacji narciarskiej wraz z powiązaniem z istniejącym układem drogowym.

Rozplanowanie nowej zabudowy na terenach przez które przebiega gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia należy dostosować do wymagań przepisów szczególnych. Oznaczone na rysunku studium odcinki gazociągów do likwidacji oraz odcinki projektowane należy traktować jako propozycję. Realizacja tych inwestycji winna zależeć od potrzeb przyszłych inwestorów oraz wskazań operatora gazociągów. Oznaczone na rysunku studium zasięgi poszczególnych przeznaczeń terenów, wskaźniki wykorzystania terenów, w tym wysokości zabudowy oraz przebiegi ulic układu lokalnego należy traktować jako orientacyjne, do przesądzenia w planach miejscowych,

określone powyżej oraz na rysunku studium przeznaczenia terenów są przeznaczeniami dominującymi. Jeżeli zgodnie z rysunkiem studium terenowi przypisano dwa przeznaczenia dominujące, oznacza to, że oba przeznaczenia mogą być realizowane zamiennie lub równocześnie, w proporcjach przesądzonych w planie miejscowym. Także w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia te mogą być uzupełniane i wzbogacane o funkcje uzupełniające.

We wschodniej części obszaru, w miejscu oznaczonym na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego, wyznaczono obszar (nr 6), na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy powyżej 100kW wraz ze strefą ochronną. Na obszarze tym ustala się lokalizację instalacji związanych z pozyskiwaniem energii geotermalnej. Równorzędym przeznaczeniem terenu są usługi z zielenią towarzyszącą.

Oznaczone na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego funkcje należy traktować jako ustalone przeznaczenie preferowane. Funkcje te mogą być wzbogacane i uzupełniane o przeznaczenia podane w poniższej tabeli oraz dalszej części niniejszego tekstu:

Przeznaczenie dominujące	Funkcje uzupełniające i dopuszczalne
tereny mieszkaniowe zróżnicowane,	usługi, usługi z zielenią towarzyszącą,
tereny mieszkaniowe zróżnicowane oraz tereny usług	-
tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze wypoczynkowym	usługi z zielenią towarzyszącą
tereny usług	zabudowa mieszkaniowa istniejąca, zabudowa mieszkaniowa towarzysząca funkcji usługowej ograniczona do potrzeb związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (mieszkania właścicieli, zarządców itp)
tereny usług z zielenią towarzyszącą	zabudowa mieszkaniowa istniejąca, zabudowa mieszkaniowa towarzysząca funkcji usługowej ograniczona do potrzeb związanych z prowadzeniem działalności usługowej (mieszkania właścicieli, zarządców itp)
tereny zieleni urządzonej	pojedyncze obiekty usługowe,
wody powierzchniowe śródlądowe	naturalna obudowa biologiczna, zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem wód, obiekty i urządzenia technologiczne związane z dośniężaniem nartostrad,
parkingi	zieleni urządzonej, pojedyncze obiekty usługowe.
tereny pozostałe	-

Poza funkcjami wymienionymi w powyższej tabeli na wszystkich terenach dopuszcza się:

- trwałą adaptację funkcji istniejących,
- zieleni urządzonej z elementami małej architektury oraz cieki i zbiorniki wodne,
- terenowe obiekty sportowe i rekreacyjne,
- parkingi i garaże,
- elementy komunikacji kołowej publicznej i wewnętrznej oraz ciągi piesze i pieszo – rowerowe,
- obiekty infrastruktury technicznej,
- inne funkcje nie wymienione powyżej, pod warunkiem, przeznaczenia pod te

funkcje nie więcej niż 20% powierzchni terenu oraz nie powodowania konfliktów sąsiedztwa z ustalonym przeznaczeniem dominującym,

Zasięgi poszczególnych terenów należy traktować jako orientacyjne, do uściślenia w planach miejscowych, z prawem korygowania ich granic w zakresie 30 m, z zastrzeżeniem ustaleń dot. elementów układu drogowego.

Oznaczone na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego przebiegi elementów układu drogowego mogą być lokalnie korygowane w planach miejscowych, stosownie do potrzeb, pod warunkiem zachowania powiązań komunikacyjnych, którym służą.

Strefa lokalizacji stacji narciarskiej to tereny otwarte (łąki i pastwiska) na których ustala się lokalizację wyciągów i kolei linowych oraz tras narciarskich wraz z niezbędnym zagospodarowaniem towarzyszącym. W strefie tej dopuszcza się także lokalizację terenowych obiektów sportowych innych niż narciarskie.

W obrębie terenów mieszkaniowych zróżnicowanych dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o charakterze apartamentów wakacyjnych.

Dla miasta Kowary nie został opracowany audyt krajobrazowy, stąd niniejsze ustalenia nie zawierają wytycznych z tego audytu.

**kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz wyłączone z zabudowy:**

Symbol terenu	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	Wysokość zabudowy
tereny mieszkaniowe zróżnicowane oraz tereny mieszkaniowe zróżnicowane i tereny usług	1,0	25%	maksimum 10,00m
tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze wypoczynkowym	0,7	40%	maksimum 12,00m
tereny usług (bez innych funkcji)	1,0	25%	maksimum 15,00m
tereny usług z zielenią towarzyszącą	1,0	40%	maksimum 12,00 m
pozostałe tereny	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się

Wskaźniki podane w tabeli odnoszą się do nowo realizowanej zabudowy. Wskaźniki dla terenów zabudowy istniejącej winny być określone w planach miejscowych przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań. W indywidualnych sytuacjach, uzasadnionych lokalnymi uwarunkowaniami, w planach miejscowych dopuszcza się

wprowadzanie innych parametrów zabudowy projektowanej niż podane w tabeli, pod warunkiem, że różnica pomiędzy wartością podaną w tabeli i przyjętą w planie nie będzie większa niż 50% dla intensywności zabudowy oraz 30% dla pozostałych parametrów.

Ponadto wskaźniki intensywności zabudowy mogą być zwiększane w przypadku realizacji kondygnacji położonych poniżej poziomu terenu – odpowiednio do powierzchni tych kondygnacji.

W granicach obszaru F.2 za tereny wyłączone z zabudowy kubaturowej uznaje się tereny zieleni nieurządzonej oraz tereny wód. Na pozostałych terenach stopień ich zabudowy oraz jej rodzaj należy dostosować do dyspozycji funkcjonalnych.

#### **obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk:**

Wschodnia część terenu położona jest w granicach otuliny Rudawskiego Parku Krajobrazowego. W zagospodarowaniu terenów wymaga się zwrócenia szczególnej uwagi na racjonalną, zgodną z potrzebami środowiska i ustalonym kierunkami rozwoju struktury przestrzennej, gospodarkę zasobami przyrody.

Należy zapobiegać zarastaniu istniejących wglądów krajobrazowych, poprzez regularne prace porządkowe.

Tereny wskazane pod mieszkalnictwo obejmuje się ochroną akustyczną.

Nowo realizowana zabudowa winna zachować i podkreślać istniejące walory krajobrazowe - zarówno w zakresie środowiska przyrodniczego jak i kulturowego poprzez restrykcyjnie ustalone w planach miejscowych wymagania przestrzenne.

Należy prowadzić sukcesywną rekultywację terenów zdegradowanych wskutek dawnej działalności górniczej i przetwórczej rud uranu. Działania te winny w szczególności zmierzać do wyeliminowania ewentualnych zagrożeń radiologicznych i nadania zdegradowanym obszarom nowych wartości przyrodniczo – krajobrazowych.

#### **obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Zabudowę należy kształtować z poszanowaniem walorów kulturowych obszaru. W nowo realizowanej zabudowie postuluje się stosowanie rozwiązań architektonicznych nawiązujących do tradycyjnych dla regionu form oraz materiałów wykończeniowych, z dopuszczeniem łączenia ich z rozwiązaniami współczesnymi. Ze względu na ekspozycję widokową obszaru nowo realizowana zabudowa powinna być szczególnie starannie wkomponowana w krajobraz przy uwzględnieniu naturalnego ukształtowania terenu.

Tereny przy ul. Podgórze (w części zachodniej) leżą w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” wyznaczonej w pierwotnym dokumencie studium. Zmiana studium uwzględnia to ustalenie z prawem korekty przebiegu granicy lub zastąpienia jej odpowiednimi wymaganiami w zakresie kształtowania zabudowy w planie miejscowym. W analogicznych granicach ustalona została także strefa obserwacji archeologicznej.

#### **kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

Obszar „F.2” obsługiwany jest komunikacyjnie za pośrednictwem dróg i ulic układu lokalnego. W celu dostosowania obszaru do pełnienia nowych funkcji turystycznych przewiduje się rozbudowę istniejącego układu komunikacyjnego obejmując następujące działania:

- modernizację powiązania jednostki Podgórze z drogą wojewódzką nr 366 poprzez poszerzenie istniejących dróg i przebudowę włączenia do w/w drogi w rejonie Przełęcz Kowarskiej,
- budowę nowej drogi lokalnej łączącej Przełęcz Kowarską z centralną częścią miasta i zapewniającą alternatywę komunikacyjną dla ciągu ulic Kowalska – Wiejska.
- budowę systemu ciągów ulic dojazdowych ciągów pieszo – jezdnych i pieszo –



rowerowych usprawniających komunikację w obrębie stacji narciarskiej.  
- szczegółowe ustalenia dotyczące rozbudowy tego systemu winny zostać podjęte w planach miejscowych.

Ogólne zasady rozwoju infrastruktury technicznej zostały opisane w rozdziale 4. Na obszarze „F.2” główne inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej związane będą z dostosowaniem istniejących systemów infrastruktury technicznej do nowych, zwiększonych potrzeb wynikających z planowanego rozwoju przestrzennego obszaru, w tym budową systemów zaopatrzenia w wodę i dośnieżania oraz obsługi projektowanej zabudowy.

**obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**

Na obszarze „F.2” przewiduje się realizację następujących inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

— rozbudowę i przebudowę sieci dróg i ulic publicznych w celu zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej jednostki Podgórze w nowych warunkach funkcjonalnych (stacja narciarska),

— rozbudowę systemów infrastruktury technicznej w dostosowaniu do potrzeb nowej zabudowy oraz obiektów technologicznych stacji narciarskiej,

Inwestycje celu publicznego mogą być lokalizowane wszyskich terenach, stosownie do potrzeb, przy zachowaniu głównych dyspozycji funkcjonalnych zawartych w studium.

**obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art.48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Na rozpatrywanym obszarze nie wyznacza się nowych terenów przypisanych inwestycjom celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Zadania takie mogą być realizowane w ramach ustalonych funkcji terenów. Odcinek drogi wojewódzkiej nr 367 przylegający do zachodniej granicy obszaru opracowania wskazuje się do zachowania z prawem działań modernizacyjnych – stosownie do potrzeb.

**obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej:**

Nie występują.

**obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:**

Cały obszar „F.2” jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Plan ten może podlegać lokalnym zmianom bądź pełnej aktualizacji – stosownie do potrzeb.

**kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:**

W obszarze „F.2”, rolniczą przestrzeń produkcyjną stanowią niewielkie obszary łąk i pastwisk położonych w strefie lokalizacji stacji narciarskiej. W ograniczonym zakresie działalność rolnicza może być prowadzona na terenach wskazanych pod zieleń nie urządzoną, przy czym ze względu na ukształtowanie tych terenów jest to bardzo utrudnione. Obszar zmiany studium położony jest poza zawartymi kompleksami gruntów rolnych i leśnych przedstawiających wartość gospodarczą. Tereny rolnicze powinny być wykorzystywane zgodnie ze stanem istniejącym – tj. pod pastwiska lub łąki kośne.

**obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych:**  
W obszarze F.2 obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych nie występują.

**obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny:**  
Nie występują,

**obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne:**  
Nie występują,

**obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji:**  
Nie występują,

**obszary zdegradowane:**  
Nie występują,

**granice terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych:**  
W obszarze „F.2” występuje fragment terenów zamkniętych związany z linią kolejową. Przebieg granicy terenów zamkniętych oznaczono w części graficznej studium. Granice stref ochronnych terenów zamkniętych nie występują,

**obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie:**  
Nie występują.

**OBSZAR „G” – PODGÓRZE- WSCHÓD** (Teren objęty zmianą w studium przeprowadzoną na podstawie uchwały Nr XXXVII/179/08 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 29 grudnia 2008 r.):

**kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów:**  
ustala się intensywny rozwój turystyczno rekreacyjny obszaru związany zapleczem usługowym projektowanej stacji narciarskiej. Zakłada się, że obszar Podgórze wschód będzie strefą lokalizacji zabudowy pensjonatowej, hotelowej terenów wypoczynku i rekreacji a także szerokiego spectrum usług służących turystom. Równocześnie z wprowadzaniem nowego zagospodarowania usługowego, w północnej części obszaru przewiduje się umiarkowane powiększenie terenów mieszkaniowych.

Wyznacza się tereny pod następujące główne formy zagospodarowania:

- tereny lokalizacji bazy turystycznej z niezbędnymi funkcjami towarzyszącymi (tereny usług i usług z zielenią towarzyszącą) zajmujące obszar pomiędzy ul. Rejtana, projektowaną drogą lokalną tzw. „obwodnicą Podgórze”, istniejącym zainwestowaniem ul. Kowalskiej i linią kolejową. Na obszarze tym, w części północnej dopuszcza się także wprowadzenie jako funkcji alternatywnej lub uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Do adaptacji przeznacza się istniejącą tu zabudowę mieszkaniową o charakterze zagrodowym z prawem zmiany obecnej funkcji na usługi,
- tereny lokalizacji bazy turystyczno – wypoczynkowej zajmujące obszar pomiędzy projektowaną drogą lokalną tzw. „obwodnicą Podgórze” a zainwestowaniem ul. Wiejskiej, na południe od linii kolejowej (tereny usług z zielenią towarzyszącą),
- tereny rolne z dopuszczeniem zagospodarowania turystyczno – rekreacyjnego położone na wschód od projektowanej obwodnicy. Są to tereny otwarte przeznaczone do zagospodarowania pod terenowe obiekty sportowe i rekreacyjne (wyciągi narciarskie, tereny jeździeckie, korty tenisowe, boiska miejsca biwakowe, stawy itp.) Na terenach tych dopuszcza się incydentalne

- tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze wypoczynkowym (zabudowy letniskowej) oraz tereny rolne z dopuszczeniem zagospodarowania turystyczno – rekreacyjnego w otoczeniu naturalnej zieleni (nie urządzonej i leśnej) wyznaczone w „pętli” linii kolejowej,
- teren usług i usług z zielenią towarzyszącą oraz terenowymi obiektami sportowo – rekreacyjnymi – w rejonie zajazdu Victoria przy drodze wojewódzkiej nr 367,
- tereny leśne – w obecnych granicach,

Dla zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej projektowanej stacji narciarskiej oraz terenów przeznaczonych pod inwestycje towarzyszące przewiduje się istotną rozbudowę istniejącego układu komunikacyjnego. Główną osią tego układu ma być projektowana droga lokalna (tzw. obwodnica Podgórze) prowadząca z Przełęczy Kowarskiej do skrzyżowania ul. Rejtana i drogi wojewódzkiej nr 367 wraz z powiązaniem z istniejącym układem komunikacyjnym. Droga ta docelowo powinna przejąć główny ruch samochodowy w obrębie Podgórze, pozwalając na odbarczenie ciągu ulic Wiejska – Kowalska i poprawę warunków zamieszkania na terenach przyległych.

Ze względu na szczególnie eksponowane położenie terenów nowe zagospodarowanie winno charakteryzować się wysoką jakością funkcjonalną i przestrzenną.

Rozplanowanie nowej zabudowy na terenach przez które przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne należy dostosować do wymagań przepisów szczególnych, lub w planach miejscowych ustalić zasady usuwania ewentualnych kolizji.

Przy wprowadzaniu nowych form zagospodarowania na terenach otwartych należy zapewnić swobodny przepływ wód opadowych prowadzonych obecnie systemem rowów melioracyjnych. Ewentualna likwidacja rowów wymaga zastosowania rozwiązań zamiennych eliminujących ryzyko zalewania obszarów zainwestowanych.

Oznaczone na rysunku studium zasięgi poszczególnych przeznaczeń terenów, wskaźniki wykorzystania terenów, w tym wysokości zabudowy oraz przebiegi ulic układu lokalnego należy traktować jako orientacyjne, do przesądzenia w planach miejscowych, określone powyżej oraz na rysunku studium przeznaczenia terenów należy traktować jako przeznaczenia dominujące. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia te mogą być uzupełniane i wzbogacane o funkcje uzupełniające. Preferowane funkcje uzupełniające określa poniższa tabela:

Przeznaczenie dominujące	Funkcje uzupełniające
tereny zabudowy wiejskiej - zagrodowej	usługi i drobne, nieuciążliwe funkcje gospodarcze, zieleń urządzona, użytkowa oraz w formach naturalnych, parkingi, garaże, niezbędne dojazdy, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, Dopuszcza się całkowitą adaptację zabudowy na cele usługowe.
tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze wypoczynkowym	usługi związane z turystyką i wypoczynkiem, zieleń urządzona i użytkowa, parkingi, komunikacja wewnętrzna i publiczna, urządzenia infrastruktury technicznej, wody otwarte
tereny usług	obiekty obsługi komunikacji, w tym stacje paliw, parkingi, komunikacja wewnętrzna i publiczna, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona,

tereny usług z zielenią towarzyszącą	mieszkalnictwo o charakterze towarzyszącym usługom, ogólnodostępne parkingi, komunikacja wewnętrzna i publiczna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, wody otwarte,
tereny rolne z dopuszczenie zagospodarowania turystyczno - sportowego	pojedyncze obiekty kubaturowe związane z terenowymi obiektami rekreacyjno – sportowymi, pola kempingowe i karawaningowe w miejscach wyznaczonych dla tej funkcji w planach miejscowych, ogólnodostępne parkingi, komunikacja wewnętrzna i publiczna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, wody otwarte,
tereny zieleni nie urządzonej	ogólnodostępne parkingi, komunikacja wewnętrzna i publiczna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, wody otwarte,
lasy	zagospodarowanie dopuszczone przepisami szczególnymi
wody otwarte	urządzenia hydrotechniczne,

Uwaga:

Przypisanie na rysunku studium jednemu terenowi kilku funkcji należy traktować jako równorzędne dopuszczenie wszystkich oznaczonych funkcji.

**kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy:**

Symbol terenu	Maksymalna intensywność zabudowy	Wymagany minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	Wysokość zabudowy
tereny zabudowy wiejskiej - zagrodowej	0.6	25%	maksimum 10,00m
tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze wypoczynkowym	0,2	40%	maksimum 10,00m
tereny usług	0.7	20%	maksimum 12,00m
tereny usług z zielenią towarzyszącą	0,2	40%	maksimum 12,00 m

pozostałe tereny	-	-	maksimum 10,00 m
------------------	---	---	---------------------

Zakazem zabudowy obejmuje się tereny:

- zieleni nie urządzonej,
- wód otwartych,
- lasów,

Zakaz ten nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, oraz:

- na terenach zieleni nie urządzonej – zagospodarowania związanego z funkcjami uzupełniającymi,
- na terenach wód – zagospodarowania związanego z gospodarką wodną i rekreacją,
- na terenach lasów – zagospodarowania dopuszczonego w lasach ochronnych przepisami szczególnymi.

Zakazy zabudowy kubaturowej zaleca się wprowadzać na terenach rolnych z dopuszczeniem zagospodarowania rekreacyjno - sportowego. Zakazy te mogą być ignorowane na rzecz usytuowania pojedynczych obiektów służących terenowym obiektom sportowym i rekreacyjnym, podnoszących standard realizowanych zamierzeń.

### **obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk,**

szczegółowe działania mające na celu ochronę środowiska zostały opisane w rozdziale 2. Warunki Naturalne, 2.1. Ekologia,

Obszar otuliny Rudawskiego Parku Krajobrazowego, w obrębie którego leży część obszaru „G”, winien być zagospodarowany zgodnie z zasadami określonymi w planie ochrony parku.

W zagospodarowaniu terenów wymaga się zwrócenia szczególnej uwagi na racjonalną, zgodną z potrzebami środowiska i ustalonymi kierunkami rozwoju struktury przestrzennej, gospodarkę zasobami przyrody – rolniczą przestrzenią produkcyjną, zasobami wodnymi.

Należy dążyć do zachowania istniejącej wartościowej zieleni, a ewentualne wycinki rekompensować nowymi nasadzeniami,

Należy zapobiegać zarastaniu istniejących wglądów krajobrazowych, poprzez regularne prace porządkowe.

Tereny wskazane pod mieszkalnictwo oraz usługi z zielenią towarzyszącą obejmuje się ochroną akustyczną.

Nowo realizowana zabudowa winna zachować i podkreślać istniejące walory krajobrazowe - zarówno w zakresie środowiska przyrodniczego jak i kulturowego poprzez restrykcyjnie ustalone w planach miejscowych wymagania przestrzenne.

### **obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,**

W obszarze „G” do objęcia ochroną poprzez wpis do gminnej ewidencji zabytków wskazuje się budynek Zajazdu Victoria. Postuluje się przywrócenie obiektowi historycznych walorów i uporządkowanie toczona. Sąsiednia działka, przeznaczona pod usługi z zielenią towarzyszącą powinna być zabudowana obiektem o gabarytach i cechach przestrzennych nawiązujących do obiektu istniejącego.

Zakres ochrony wartości kulturowych może być rozszerzony w planach miejscowych stosownie do wskazań konserwatorskich, danych z ewidencji zabytków oraz programów branżowych.

W obszarze „G” znajdują się stanowiska archeologiczne, których usytuowanie oznaczono na rysunku studium. Wszelka działalność inwestycyjna w obrębie tych

stanowisk oraz postępowanie w ewentualnych znaleziskami winny być podporządkowane wymaganiom przepisów szczególnych.

**kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,**

obszar „G” obsługiwany jest komunikacyjnie za pośrednictwem dróg gospodarczych oraz drogi wojewódzkiej nr 367. W celu dostosowania obszaru do pełnienia nowych funkcji turystycznych przewiduje się rozbudowę istniejącego układu komunikacyjnego o charakterze lokalnym obejmującą następujące działania:

- modernizację powiązania jednostki Podgórze z drogą wojewódzką nr 367 poprzez budowę tzw obwodnicy Podgórza,
- budowę powiązań projektowanej drogi z istniejącym układem komunikacyjnym lokalnym,

Szczegółowe ustalenia dotyczące rozbudowy tego systemu winny zostać podjęte w planach miejscowych.

Postuluje się wykorzystanie istniejącej linii kolejowej dla obsługi ruchu turystycznego.

Ogólne zasady rozwoju infrastruktury technicznej zostały opisane w rozdziale 4.

Na obszarze „G” główne inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej związane będą z rozbudową systemów infrastruktury technicznej w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania obszaru oraz usuwaniem ewentualnych kolizji (głównie z sieciami elektroenergetycznymi średniego napięcia).

**obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym,**

na obszarze „G” przewiduje się realizację następujących inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- rozbudowę miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej zaopatrującej odbiorców na terenach przeznaczonych pod zabudowę,
- rozbudowę i przebudowę sieci dróg gminnych w celu zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej obszaru w nowych warunkach funkcjonalnych (stacja narciarska),

Inwestycje celu publicznego mogą być także realizowane w innych sektorach, stosownie do potrzeb, i lokalizowane przy zachowaniu głównych dyspozycji funkcjonalnych zawartych w studium.

**obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art.48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

na rozpatrywanym obszarze nie wyznacza się nowych terenów przypisanych wyłącznie inwestycjom celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Obecnie znaczenie takie ma droga wojewódzka nr 367, która może być modernizowana stosownie do potrzeb, przy zachowaniu obecnego przebiegu. Zadania z zakresu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym mogą być także realizowane, w miarę potrzeb na innych terenach w ramach ustalonych funkcji.

**obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej:**

obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wystąpi w odniesieniu do terenów leśnych przeznaczonych w niniejszym dokumencie na cele inwestycyjne - drogowe. W obszarze „G” lokalizację obiektów handlowych o powierzchni

sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup> dopuszcza się na terenach usług położonych w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 367 oraz ul. Rejtana.

**obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:**  
cały obszar „G”,

**kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:**  
tereny rolne na rozpatrywanym obszarze mają małą przydatność i znaczenie dla gospodarki rolnej. Dlatego też wskazuje się je do pełnienia równoległych funkcji sportowych i rekreacyjnych i ogranicza wprowadzanie ewentualnej zabudowy – stosownie do ustalonych kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów, lasy występujące na rozpatrywanym obszarze są lasami ochronnymi oraz leżą w otulinie RPK i gospodarka w ich obrębie winna uwzględniać w/w uwarunkowania.

**obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych,**  
na obszarze G nie występują ustanowione na mocy ustawy Prawo wodne obszary szczególnego zagrożenia powodzią,  
obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych nie występują,

**obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,**  
nie występują,

**obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,**  
nie występują,

**obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji bądź rekultywacji,**  
nie występują

**granice terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych:**  
granice terenów zamkniętych określa rysunek studium. Granice te mają charakter informacyjny i mogą podlegać zmianom stosownie do właściwych w ich zakresie regulacji prawnych. W przypadku likwidacji statusu terenów zamkniętych obszarom położonym w ich granicach należy przypisać przeznaczenie w planach miejscowych stosownie do predyspozycji terenu i w korelacji z zagospodarowaniem terenów przyległych,  
granice stref ochronnych terenów zamkniętych nie występują,

**inne obszary problemowe:**  
nie występują.

**OBSZAR „G.1”** (Teren objęty zmianami studium przeprowadzonymi na podstawie Uchwały Nr XX/128/20 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 27 lutego 2020r) :

**kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów:**

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

przeznaczenie podstawowe	przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne
tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tereny usług	tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, tereny sportu i rekreacji, zieleń, tereny komunikacyjne, infrastruktura techniczna

Zgodnie z oznaczeniem zawartym na rysunku studium, przeznaczenia podstawowe obszaru mogą być realizowane łącznie lub rozdzielnie, w proporcjach określonych w planie miejscowym. Preferuje się przewagę funkcji mieszkaniowej.

**kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy:**  
Na obszarze „G.1” ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

maksymalna intensywność zabudowy	minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	wysokość zabudowy
0,50	35%	maksimum 12,00 m

W granicach obszaru „G.1” nie wskazuje się terenów wyłączonych spod zabudowy.

**obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk:**

Szczegółowe działania mające na celu ochronę środowiska zostały opisane w rozdziale 2. Warunki Naturalne, 2.1. Ekologia.

W zagospodarowaniu terenów wymaga się zwrócenia szczególnej uwagi na racjonalną, zgodną z potrzebami środowiska i ustalonymi kierunkami rozwoju struktury przestrzennej, gospodarkę zasobami wodnymi - istniejącym systemem naturalnych cieków wodnych i rowów melioracyjnych. Do zachowania wskazuje wartościową zieleń wysoką. Tereny wskazane pod zabudowę mieszkaniową obejmuje się ochroną akustyczną.

Obszar „G.1” leży w granicach otuliny Rudawskiego Parku Krajobrazowego objętej ochroną na mocy przepisów o ochronie przyrody. Realizacja polityki przestrzennej określonej w studium wymaga dostosowania do tego uwarunkowania.

Nowemu zainwestowaniu, wraz z ciągami komunikacyjnymi i ukształtowaniem zieleni należy nadać spójny układ kompozycyjny, nawiązujący do cech krajobrazu kulturowego miasta.

**obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Obszar „G.1” leży w granicach zabytkowego układu urbanistycznego miasta Kowary wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/1808/365 z dnia 25.11.1956r. i podlega z tego tytułu ochronie prawnej. W granicach obszaru nie występują zabytki ani dobra kultury współczesnej.

**kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

Zakłada się zapewnienie obsługi komunikacyjnej przez istniejące elementy układu drogowego położone stycznie do obszaru „G.1”.

**obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**

w/w obszary nie występują,

**obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa:**

w/w obszary nie występują,



**obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej:**

w/w obszary nie występują,

**obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne: cały obszar „G.1”,**

**kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:**

w obszarze „G.1” nie występuje rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna,

**obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych:**

w/w obszary nie występują,

**obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;**

w/w obiekty i obszary nie występują,

**obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady:**

w/w obszary nie występują,

**obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji:**

w/w obszary nie występują,

**obszary zdegradowane:**

w/w obszary nie występują,

**granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa:**

w/w obszary nie występują,

**OBSZAR „H” – KRZACZYNA:** (Teren objęty zmianą w studium przeprowadzoną na podstawie uchwały Nr XLVIII/246/09 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 30 listopada 2009 r.)

**kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów:**

Jako główną funkcję obszaru ustala się mieszkalnictwo jednorodzinne o charakterze skoncentrowanym lub wypoczynkowym, a w części południowej także usługi z zielenią towarzyszącą.

Planuje się realizację nowego połączenia komunikacyjnego drogą powiatową lub gminną z Karpaczem (od drogi wojewódzkiej nr 366, przez wieś Ścięgny).

W zagospodarowaniu terenów należy:

- zapewnić ochronę akustyczną nowo realizowanej zabudowy poprzez odsunięcie linii zabudowy od istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych,

— zapewnić ochronę Potoku Malina

Dla zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej projektowanych terenów mieszkaniowych przewiduje się rozbudowę istniejącego układu komunikacyjnego o drogi dojazdowe i ciągi pieszo – jezdne (publiczne lub wewnętrzne).

Ze względu na eksponowane położenie terenów nowe zagospodarowanie winno charakteryzować się wysoką jakością funkcjonalną i przestrzenną.

Rozplanowanie nowej zabudowy na terenie przez który przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 20 kV należy dostosować do wymagań przepisów szczególnych, lub w planie miejscowy ustalić zasady usunięcia ewentualnych kolizji.

Przy wprowadzaniu nowych form zagospodarowania na terenach otwartych należy zapewnić swobodny przepływ wód opadowych prowadzonych obecnie systemem rowów melioracyjnych. Ewentualna likwidacją rowów wymaga zastosowania rozwiązań zamiennych eliminujących ryzyko zalewania obszarów zainwestowanych.

Oznaczone na rysunku studium zasięgi poszczególnych przeznaczeń terenów, wskaźniki wykorzystania terenów, w tym wysokości zabudowy oraz przebiegi ulic układu lokalnego należy traktować jako orientacyjne, do przesądzenia w planie miejscowym, określone powyżej oraz na rysunku studium przeznaczenia terenów należy traktować jako przeznaczenia dominujące. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia te mogą być uzupełniane i wzbogacane o funkcje uzupełniające. Jeżeli zgodnie z rysunkiem studium terenowi przypisano dwa przeznaczenia dominujące, oznacza to, że oba przeznaczenia mogą być realizowane zamiennie lub równocześnie, w proporcjach przesądzonych w planie miejscowym.

Preferowane funkcje uzupełniające określa poniższa tabela:

Przeznaczenie dominujące	Funkcje uzupełniające
tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	usługi, zieleń urządzona i użytkowa, parkingi, garaże, komunikacja wewnętrzna i publiczna, urządzenia infrastruktury technicznej, wody otwarte
tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze wypoczynkowym w tym zabudowy pensjonatowej	usługi związane z turystyką i wypoczynkiem, zieleń urządzona i użytkowa, parkingi, komunikacja wewnętrzna i publiczna, urządzenia infrastruktury technicznej, wody otwarte
tereny usług z zielenią towarzyszącą	mieszkalnictwo o charakterze towarzyszącym usługom, ogólnodostępne parkingi, komunikacja wewnętrzna i publiczna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, wody otwarte,
tereny zieleni nie urządzonej	sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, wody otwarte,

**kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy:**

Symbol terenu	Maksymalna intensywność zabudowy	Wymagany minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	Wysokość zabudowy

tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0.4	40%	maksimum 10,00m
tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze wypoczynkowym	0,4	40%	maksimum 10,00m
tereny usług z zielenią towarzyszącą	0,4	50%	maksimum 12,00 m
tereny zieleni nieurządzonej	-	-	maksimum 5,00 m

Zakazem zabudowy obejmuje się tereny:

— zieleni nie urządzonej,

Zakaz ten nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

**obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk,**

szczegółowe działania mające na celu ochronę środowiska zostały opisane w rozdziale 2. Warunki Naturalne, 2.1. Ekologia,

W zagospodarowaniu terenów należy:

— zapewnić ochronę akustyczną noworealizowanej zabudowy poprzez odsunięcie linii zabudowy od istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych,

— zapewnić ochronę Potoku Malina

Należy dążyć do zachowania istniejącej wartościowej zieleni, a ewentualne wycinki rekompensować nowymi nasadzeniami,

Należy zapobiegać zarastaniu istniejących wglądów krajobrazowych, poprzez regularne prace porządkowe.

Tereny wskazane pod mieszkalnictwo oraz usługi z zielenią towarzyszącą obejmuje się ochroną akustyczną.

Nowo realizowana zabudowa winna zachować i podkreślać istniejące walory krajobrazowe - zarówno w zakresie środowiska przyrodniczego jak i kulturowego poprzez restrykcyjnie ustalone w planach miejscowych wymagania przestrzenne.

**obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,**

w obszarze „H” nie występują zabytki oraz dobra kultury współczesnej.

**kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,**

Przez obszar „H” przebiega odcinek planowanej drogi powiatowej (lub gminnej) łączącej Kowary z Karpaczem – od drogi wojewódzkiej nr 366 przez wieś Ścięgny. Ostateczny przebieg drogi oraz jej parametry techniczne należy ustalić w planie miejscowym. zalecana klasa techniczna „Z” – zbiorcza.

Terenom przeznaczonym pod nowe zainwestowanie należy zapewnić obsługę komunikacyjną systemem dróg i ulic układu lokalnego i wewnętrznego.

Ogólne zasady rozwoju infrastruktury technicznej zostały opisane w rozdziale 4.

Na obszarze „H” główne inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej związane będą z rozbudową systemów infrastruktury technicznej w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania obszaru oraz usuwaniem ewentualnych kolizji (sieć elektroenergetyczna średniego napięcia).

**obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym,**

Na obszarze „H” przewiduje się realizację następujących inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- rozbudowę miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej zaopatrującej odbiorców na terenach przeznaczonych pod zabudowę,
- rozbudowę sieci dróg gminnych w celu zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej obszaru w nowych warunkach funkcjonalnych

Inwestycje celu publicznego mogą być także realizowane w innych sektorach, stosownie do potrzeb, i lokalizowane przy zachowaniu głównych dyspozycji funkcjonalnych zawartych w studium.

**obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art.48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Na rozpatrywanym obszarze inwestycją celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym jest odcinek projektowanej drogi powiatowej prowadzącej ruch z Kowar do Karpacza. Alternatywnie dopuszcza się realizację w/w drogi jako gminnej.

Zadania z zakresu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym mogą być także realizowane, w miarę potrzeb na innych terenach w ramach ustalonych funkcji.

**obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej:**

Na obszarze „H” nie występują tereny, dla których sporządzenia planu miejscowego jest obowiązkowe.

**obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:**  
cały obszar „H”,

**kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:**

Zgodnie z dyspozycjami funkcjonalnymi zawartymi w studium, na obszarze „H” nie występuje rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna.

**obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych,**  
na obszarze H nie występują ustanowione na mocy ustawy Prawo wodne obszary szczególnego zagrożenia powodzią,  
obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych nie występują,

**obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,**  
nie występują,

**obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,**  
nie występują,

**obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji bądź rekultywacji,**  
nie występują

**granice terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych:**  
nie występują

**inne obszary problemowe:**  
nie występują

**OBSZAR „I”** (Teren objęty zmianami studium przeprowadzonymi na podstawie Uchwały Nr XX/128/20 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 27 lutego 2020r) :

**kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów:**

Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

przeznaczenie podstawowe tereny infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków	przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne obszar, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy powyżej 100kW wraz ze strefą ochronną, tereny komunikacyjne, infrastruktura techniczna inna niż określona jako podstawowe przeznaczenie terenu
------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

W ramach instalacji OZE nie dopuszcza się elektrowni wiatrowych.

**kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy:**

Na obszarze „I” ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

maksymalna intensywność zabudowy	minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	wysokość zabudowy
1,00	5%	maksimum 12,00 m

W granicach obszaru „I” nie wskazuje się terenów wyłączonych spod zabudowy.

**obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk:**

Szczegółowe działania mające na celu ochronę środowiska zostały opisane w rozdziale 2. Warunki Naturalne, 2.1. Ekologia.

Zasięg strefy ochronnej związanej z urządzeniami wytwarzającymi energię z odnawialnych źródeł o mocy powyżej 100kW, instalowanymi w granicach obszaru „I” nie może wykraczać poza granice tego obszaru.

Obszar „I” leży w otulinie Rudawskiego Parku Krajobrazowego objętej ochroną na mocy przepisów o ochronie przyrody. Realizacja polityki przestrzennej określonej w studium wymaga dostosowania do tego uwarunkowania.

**obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Obszar „I” leży w granicach zabytkowego układu urbanistycznego miasta Kowary wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/1808/365 z dnia 25.11.1956r. i podlega z tego

tytułu ochronie prawnej. W granicach obszaru nie występują zabytki ani dobra kultury współczesnej.

**kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

Zakłada się zapewnienie obsługi komunikacyjnej przez istniejące elementy układu drogowego położone stycznie do obszaru „G1” oraz, w miarę potrzeb, drogi wewnętrzne. Do zachowania wskazuje się obiekty infrastruktury technicznej zlokalizowane w granicach obszaru „I” z prawem prowadzenia działań inwestycyjnych – stosownie do potrzeb oraz w zgodzie z przepisami odrębnymi. Obszar „I” stanowi obszar (nr 8), na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy powyżej 100kW wraz ze strefą ochronną.

**obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**

istniejące zagospodarowanie terenu stanowi realizację celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Dopuszcza się wykorzystanie na ten cel całego obszaru „I” – stosownie do potrzeb.

**obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa:**

w/w obszary nie występują,

**obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej:**

w/w obszary nie występują,

**obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:**

cały obszar „I”,

**kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:**

w obszarze „I” nie występuje rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna,

**obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych:**

w/w obszary nie występują.

Niewielki fragment obszaru „I” leży w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%).

**obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;**

w/w obiekty i obszary nie występują,

**obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady:**

w/w obszary nie występują,

**obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji:**

w/w obszary nie występują,

**obszary zdegradowane:**  
w/w obszary nie występują,

**granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa:**  
w/w obszary nie występują,

**OBSZAR „J”** (Teren objęty zmianami studium przeprowadzonymi na podstawie Uchwały Nr XX/128/20 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 27 lutego 2020r) :

**kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów:**  
Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

przeznaczenie podstawowe	przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne
teren usług teren infrastruktury technicznej, w tym związanej z gospodarką odpadami	zieleni, tereny komunikacyjne, infrastruktura techniczna
teren usług teren mieszkaniowy zróżnicowany	zieleni, tereny komunikacyjne, infrastruktura techniczna
wody płynące	naturalna obudowa biologiczna wód, infrastruktura techniczna

**kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy:**  
Na obszarze „J” ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

symbol terenu	maksymalna intensywność zabudowy	wymagany minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	wysokość zabudowy
teren usług teren infrastruktury technicznej, w tym związanej z gospodarką odpadami	0,80	10%	maksimum 10,00m
teren usług teren mieszkaniowy zróżnicowany	0,80	20%	maksimum 10,00m
wody płynące	-	90%	-

W granicach obszaru „J” terenem wyłączonym spod zabudowy jest teren wód płynących. Wyłączenie to nie dotyczy przeznaczenia dopuszczalnego.

**obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk:**

Szczegółowe działania mające na celu ochronę środowiska zostały opisane w rozdziale 2. Warunki Naturalne, 2.1. Ekologia.

W zagospodarowaniu terenów wymaga się zwrócenia szczególnej uwagi na racjonalną, zgodną z potrzebami środowiska i ustalonymi kierunkami rozwoju struktury przestrzennej, gospodarkę zasobami wodnymi. Do zachowania wskazuje wartościową zieleń wysoką. Obszar „J” leży w granicach otuliny Rudawskiego Parku Krajobrazowego objętej ochroną na mocy przepisów o ochronie przyrody. Realizacja polityki przestrzennej określonej w studium wymaga dostosowania do tego uwarunkowania.

Nowemu zainwestowaniu należy nadać spójny układ kompozycyjny, nawiązujący do cech krajobrazu kulturowego miasta.

**obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Obszar „J” leży w granicach zabytkowego układu urbanistycznego miasta Kowary wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/1808/365 z dnia 25.11.1956r. i podlega z tego tytułu ochronie prawnej. W granicach obszaru nie występują zabytki ani dobra kultury współczesnej.

**kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

Zakłada się zapewnienie obsługi komunikacyjnej przez istniejące elementy układu drogowego.

**obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**

w/w obszary nie występują,

**obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa:**

w/w obszary nie występują,

**obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej:**

w/w obszary nie występują,

**obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:**

cały obszar „J”,

**kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:**

w obszarze „J” nie występuje rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna,

**obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych:**

w/w obszary nie występują.

Południowo - zachodni fragment obszaru „J” leży w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%).

**obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny:**

w/w obiekty i obszary nie występują,



**obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady:**

w/w obszary nie występują,

**obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji:**

w/w obszary nie występują,

**obszary zdegradowane:**

w/w obszary nie występują,

**granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa:**

w/w obszary nie występują,

**OBSZAR „K” (Teren objęty zmianami studium przeprowadzonymi na podstawie Uchwały Nr XX/128/20 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 27 lutego 2020r) :**

**kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów:**

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

przeznaczenie podstawowe	przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne
teren usług z zielenią towarzyszącą	zabudowa mieszkaniowa towarzysząca usługom tereny komunikacyjne, infrastruktura techniczna, wody powierzchniowe, śródlądowe

**kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy:**

Na obszarze „K” ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

Maksymalna intensywność zabudowy	Wymagany minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	Wysokość zabudowy
0,50	40%	maksimum 12,00m

W granicach obszaru „K” nie wyznacza się terenów wyłączonych spod zabudowy.

**obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk:**

Szczegółowe działania mające na celu ochronę środowiska zostały opisane w rozdziale 2. Warunki Naturalne, 2.1. Ekologia.

W zagospodarowaniu terenów wymaga się zwrócenia szczególnej uwagi na racjonalną, zgodną z potrzebami środowiska i ustalonymi kierunkami rozwoju struktury przestrzennej, gospodarkę zasobami wodnymi. Do zachowania wskazuje wartościową zieleń wysoką. Ewentualną ochronę akustyczną obszaru „K” należy ustalić w planie miejscowym – stosownie do ustalonego przeznaczenia.

Obszar „K” nie jest objęty ochroną na mocy przepisów o ochronie przyrody.

Nowemu zainwestowaniu należy nadać spójny układ kompozycyjny, nawiązujący do cech krajobrazu kulturowego miasta.

**obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

W granicach obszaru „K” nie występują zabytki oraz obiekty i obszary cenne ze względu na dziedzictwo kulturowe.

**kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

Zakłada się zapewnienie obsługi komunikacyjnej przez istniejące elementy układu drogowego rozbudowane stosownie do potrzeb.

**obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**

w/w obszary nie występują,

**obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa:**

w/w obszary nie występują,

**obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej:**

w/w obszary nie występują,

**obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne: cały obszar „K”,**

**kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:**

w obszarze „K” nie występuje rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna,

**obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych:**

w/w obszary nie występują,

**obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;**

w/w obiekty i obszary nie występują,

**obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady:**

w/w obszary nie występują,

**obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji:**

w/w obszary nie występują,

**obszary zdegradowane:**

w/w obszary nie występują,

**granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa:**  
w/w obszary nie występują,

**OBSZARY „W.1/1” i „W.1/2” – WOJKÓW:** (Tereny objęte zmianami w studium przeprowadzonymi na podstawie Uchwały Nr L/261/09 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 21 grudnia 2009 r., zmiana: Uchwała Nr LIII/271/10 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 11 marca 2010r.)

**kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów:**  
**obszar „W.1/1”**

Za priorytetowe funkcje obszaru przyjmuje się:

- usługi związane z ochroną zdrowia, leczeniem uzdrowiskowym uzupełnione turystyką, rekreacją i wypoczynkiem,
- mieszkalnictwo jednorodzinne oraz wielorodzinne niskiej intensywności,

Zakłada się, że bazą dla realizacji w/w przeznaczeń będzie istniejące zagospodarowanie sukcesywnie uzupełniane, wzbogacane i przekształcane w sposób zapewniający ochronę najcenniejszych walorów i stworzenie warunków dla dalszego harmonijnego rozwoju jednostki urbanistycznej Wojków. Funkcje związane z leczeniem realizowane będą na bazie zespołów szpitalno – sanatoryjnych Bukowiec i Wysoka Łąka. Towarzystwą zabudowę usługową i mieszkaniową planuje się rozwijać w rejonie ulicy Sanatoryjnej. Na terenach otwartych położonych na północ od ul. Zamkowej i Wojska Polskiego przewiduje się urządzenie parku oraz otwartych terenów sportu i rekreacji z niezbędną zabudową towarzyszącą przeznaczeniu podstawowemu. Głównym obszarem dla nowo realizowanej zabudowy jednorodzinnej będzie wschodnia część obszaru (zaplecze ul. Wojska Polskiego) oraz część południowa (rejon ul. Jagiellońskiej). Tereny przeznaczone pod zabudowę ulegną umiarkowanemu powiększeniu.

Wyznacza się tereny pod następujące główne formy zagospodarowania:

- teren oznaczony na rysunku studium jako teren usług z zielenią towarzyszącą na północ od ul. Sanatoryjnej. Jest to teren wyznaczony dla usług ochrony zdrowia, leczenia uzdrowiskowego, odnowy biologicznej, rehabilitacji wraz z niezbędnym zagospodarowaniem towarzyszącym (w tym obiektami bazy noclegowej) i parkiem leśnym – w obrębie istniejących zespołów szpitalno – sanatoryjnych oraz przyległego lasu, a także w obrębie terenów sąsiednich. Na obszarze tym, dopuszcza się także inne usługi nie kolidujące z funkcjami ochrony zdrowia i wypoczynku. Dopuszcza się także towarzyszącą funkcje mieszkaniową o limitowanej wielkości ustalonej w planie miejscowym.
- tereny oznaczone na rysunku studium jako tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy wielorodzinnej i usług stanowiące obudowę ul. Sanatoryjnej. Jest to strefa zabudowy mieszkalno – pensjonatowej i usług. Na obszarze tym przewiduje się zachowanie istniejącej zabudowy i uzupełnienie jej nowymi budynkami, głównie usługowymi o zbliżonej formie i gabarytach. Istniejącą zabudowę w tym rejonie charakteryzują bardzo wysokie walory architektoniczne i nowa zabudowa wymaga szczególnie starannego wkomponowania. Preferowane funkcje tego obszaru to mieszkalnictwo niskiej intensywności (jedno- i wielorodzinne), obiekty ochrony zdrowia, bazy noclegowej, gastronomii, kultury i zieleni urządzona.
- tereny oznaczone na rysunku studium jako tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem zagospodarowania sportowego i wypoczynkowego to nie zabudowany obszar położony pomiędzy ul. Zamkową, Wojska Polskiego i Sanatoryjną – przeznaczony na cele rekreacyjno – wypoczynkowe – park,

- terenowe urządzenia sportowe (takie jak boiska, korty tenisowe, pole golfowe, ośrodek jeździecki itp.) oraz wody otwarte. Na terenach tych dopuszcza się zagospodarowanie kubaturowe związane z rekreacją, sportem i wypoczynkiem tworzące enklawy w obrębie terenów otwartych,
- tereny oznaczone na rysunku studium jako tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej to 2 obszary położone w rejonie ul. Wojska Polskiego – Sanatoryjnej oraz Jagiellońskiej. Tereny te przeznaczone są pod nowo projektowaną zabudowę mieszkaniową o charakterze osiedlowym. Zabudowie tej towarzyszyć mogą usługi i zagospodarowanie turystyczno – wypoczynkowe,
- tereny oznaczone na rysunku studium jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz tereny usług i usług z zielenią towarzyszącą położone w rejonie ul. Jagiellońskiej, Zamkowej i Wojska Polskiego to obszar zainwestowany o dominującej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej. Przewiduje się wprowadzenie tu zabudowy uzupełniającej - usługowej i mieszkaniowej niskiej intensywności. Dopuszcza się zmianę obiektów usługowych na mieszkalne, a także lokalizację usług (wbudowanych i w samodzielnych obiektach).

Dla zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej obszaru przewiduje się rozbudowę i modernizację systemu dróg gminnych oraz wewnętrznych – stosownie do potrzeb.

Ze względu na szczególnie eksponowane położenie terenów nowe zagospodarowanie winno charakteryzować się wysoką jakością funkcjonalną i przestrzenną.

Rozplanowanie nowej zabudowy na terenach przez które przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne należy dostosować do wymagań przepisów szczególnych, lub w planach miejscowych ustalić zasady usuwania ewentualnych kolizji.

Przy wprowadzaniu nowych form zagospodarowania na terenach otwartych należy zapewnić swobodny przepływ wód opadowych prowadzonych obecnie systemem rowów melioracyjnych. Ewentualna likwidacja rowów wymaga zastosowania rozwiązań zamiennych eliminujących ryzyko zalewania obszarów zainwestowanych.

Oznaczone na rysunku studium zasięgi poszczególnych przeznaczeń terenów a także określone w niniejszym tekście wskaźniki wykorzystania terenów, w tym wysokości zabudowy oraz przebiegi ulic układu lokalnego należy traktować jako orientacyjne, do przesądzenia w planach miejscowych.

Określone powyżej oraz na rysunku studium przeznaczenia terenów należy traktować jako przeznaczenia dominujące. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia te mogą być uzupełniane i wzbogacane o funkcje uzupełniające, a także, w przypadku przeznaczeń mieszanych przeznaczane pod jedno z ustalonych przeznaczeń.

### **obszar „W.1/2”**

Za priorytetowe funkcje obszaru przyjmuje się:

- funkcje rolniczą (w tym działalności związane z działami specjalnymi rolnictwa) realizowaną w powiązaniu z usługami agroturystycznymi,
- ekstensywne usługi związane z turystyką, ekoturystyką, rekreacją i wypoczynkiem,
- mieszkalnictwo jednorodzinne o charakterze uzupełniającym istniejący ciąg zabudowy wzdłuż ul. Bukowej.

W/w przeznaczeniach towarzyszyć będzie stosowna rozbudowa lokalnego systemu komunikacji. Planowane zainwestowanie wkroczy na obszary dotychczas nie przewidziane pod zabudowę i da możliwość utworzenia na omawianym terenie nowej oferty inwestycyjnej dla obiektów turystycznych i wypoczynkowych.

Przewiduje się, że zachodnia część terenu zostanie zagospodarowana pod inwestycję pn. „Zagroda kowarska”, na którą złożą się park – zwierzyńiec z obiektami obsługi

turystów (w tym bazy noclegowej) a także przytulisko dla bezdomnych zwierząt. W części wschodniej umożliwiona zostanie wprowadzenie ekstensywnej zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą oraz terenowych obiektów sportowych i rekreacyjnych.

Wyznacza się tereny pod następujące główne formy zagospodarowania:

- tereny oznaczone na rysunku studium jako tereny usług z zielenią towarzyszącą to tereny wyznaczone dla lokalizacji ekstensywnej zabudowy turystyczno – wypoczynkowej oraz/lub usług ochrony zdrowia, lecznictwa uzdrowiskowego, odnowy biologicznej, rehabilitacji kultury i rozrywki wraz z niezbędnym zagospodarowaniem towarzyszącym. Tereny te tworzyć będą niewielkie enklawy zabudowy na terenach otwartych, które mogą być zagospodarowane łącznie lub oddzielnie na cele służące wypoczynkowi i rekreacji.
- tereny oznaczone na rysunku planu jako tereny rolne z dopuszczeniem zagospodarowania turystyczno - sportowego to obszary przeznaczone na cele rolnicze i/lub na cele rekreacyjno – wypoczynkowe towarzyszące i wzbogacające funkcje usługowe. Na terenach tych dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń sportowych (takich jak boiska, korty tenisowe, tereny jeździeckie itp.) oraz wody otwarte. Na terenach tych plan miejscowy może dopuścić zagospodarowanie kubaturowe związane z rekreacją, sportem i wypoczynkiem lub funkcją rolniczą. Zachodnia część tych terenów przeznaczona jest pod lokalizację części zagospodarowania opisanej powyżej „Zagrody kowarskiej”,
- teren oznaczony na rysunku studium jako teren zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej to obszar położony przy ul. Bukowej. Teren ten przeznaczony jest pod nowo projektowaną zabudowę mieszkaniową o charakterze nawiązującym do zabudowy istniejącej. Zabudowie tej towarzyszyć mogą usługi w stopniu przewidzianym przepisami szczególnymi i zagospodarowanie turystyczno – wypoczynkowe,
- tereny oznaczone na rysunku studium jako tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy przewidziane są pod zabudowę gospodarczą i mieszkaniową a także agroturystyczną „Zagrody kowarskiej”. Zabudowa ta obejmować będzie zagrody dla zwierząt zagrody i obiekty przytuliska dla zwierząt bezdomnych, zabudowania gospodarcze, zabudowę mieszkaniową w gospodarstwie rolnym a także ewentualne budynki usługowe związane z funkcją agroturystyczną

Dla zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej obszaru przewiduje się rozbudowę i modernizację systemu dróg gminnych oraz wewnętrznych – stosownie do potrzeb.

Ze względu na szczególnie eksponowane położenie terenów nowe zagospodarowanie winno charakteryzować się wysoką jakością funkcjonalną i przestrzenną.

Rozplanowanie nowej zabudowy i zagospodarowania terenu winno uwzględniać istniejącą napowietrzną sieć elektroenergetyczną 110kV.

Przy wprowadzaniu nowych form zagospodarowania należy zapewnić swobodny przepływ wód opadowych prowadzonych obecnie systemem rowów melioracyjnych.

Ewentualna likwidacja rowów wymaga zastosowania rozwiązań zamiennych eliminujących ryzyko zalewania obszarów zainwestowanych.

Oznaczone na rysunku studium zasięgi poszczególnych przeznaczeń terenów a także określone w niniejszym tekście wskaźniki wykorzystania terenów, w tym wysokości zabudowy oraz przebiegi dróg układu lokalnego należy traktować jako orientacyjne, do przesądzenia w planach miejscowych.

Określone powyżej oraz na rysunku studium przeznaczenia terenów należy traktować jako przeznaczenia dominujące. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia te mogą być uzupełniane i wzbogacane o funkcje uzupełniające.

Preferowane funkcje uzupełniające na obszarach W.1/1 i W.1/2 określa poniższa tabela:

Przeznaczenie dominujące	Funkcje uzupełniające
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności realizowana w zabudowie o charakterze willowym, usługi i drobne, zieleń urządzona, parkingi, garaże, drogi wewnętrzne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, wody otwarte. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna usytuowana wzdłuż ul. Sanatoryjnej może być w całości adaptowana na cele usługowe związane z szeroko rozumianą ochroną zdrowia, wypoczynkiem, rekreacją oraz bazą noclegową a także gastronomią i handlem.
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	usługi z preferencją dla usług z zakresu z szeroko rozumianej ochrony zdrowia wypoczynku, rekreacji oraz bazy noclegowej, zieleń urządzona, parkingi, komunikacja wewnętrzna i publiczna, urządzenia infrastruktury technicznej, wody otwarte.
tereny usług*	parkingi, komunikacja wewnętrzna i publiczna, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona,
tereny usług z zielenią towarzyszącą	mieszkalnictwo o charakterze towarzyszącym usługom, ogólnodostępne parkingi, komunikacja wewnętrzna i publiczna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, wody otwarte,
lasy	zagospodarowanie dopuszczone przepisami szczególnymi
tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem zagospodarowania sportowego i wypoczynkowego	usługi turystyki i gastronomii, ogólnodostępne parkingi, komunikacja wewnętrzna i publiczna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, wody otwarte,
tereny rolne z dopuszczeniem zagospodarowania turystyczno - sportowego	pojedyncze obiekty kubaturowe związane z terenowymi obiektami rekreacyjno – sportowymi, ogólnodostępne parkingi, komunikacja wewnętrzna i publiczna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, wody otwarte,
tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy	ogólnodostępne parkingi, komunikacja wewnętrzna i publiczna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
tereny rolne z zalecanym zakazem zabudowy	ogólnodostępne parkingi, ciągi spacerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
wody otwarte	pomosty oraz urządzenia hydrotechniczne,

\* w ramach funkcji usługowych preferuje się usługi związane z ochroną zdrowia, turystyką i wypoczynkiem oraz wyklucza działalności konfliktowe dla w/w.

Uwaga:

Przypisanie na rysunku studium jednemu terenowi kilku funkcji należy traktować jako równorzędne dopuszczenie wszystkich oznaczonych funkcji a dominacja jednego z kolorów określa postulowaną funkcję dominującą.

**kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy:**

Symbol terenu	Maksymalna intensywność zabudowy	Wymagany minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	Wysokość zabudowy
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,4	40%	maksimum 10,00m
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	0,8	intensywn25%	maksimum 12,00m
tereny usług*	0,6	30%	maksimum 12,00m
tereny usług z zielenią towarzyszącą	0,3	50%	maksimum 12,00 m
lasy	-	-	-
tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem zagospodarowania sportowego i wypoczynkowego	-	75%	maksimum 12,00 m
tereny rolne z dopuszczeniem zagospodarowania turystyczno - sportowego	-	80%	maksimum 8,00 m
tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy	0,8	30%	maksimum 12,00 m
tereny rolne z zalecanym zakazem zabudowy	-	-	-
wody otwarte	-	-	-

Zakazem zabudowy obejmuje się tereny:

- wód otwartych,
- lasów,

Zakaz ten nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, oraz:

- na terenach wód – zagospodarowania związanego z gospodarką wodną oraz pomostów,
- na terenach lasów – zagospodarowania dopuszczonego w lasach ochronnych przepisami szczególnymi.

Zakazy zabudowy kubaturowej zaleca się wprowadzać na terenach rolnych przy czym na terenach rolnych z dopuszczeniem zagospodarowania rekreacyjno - sportowego zakazy te mogą być ignorowane na rzecz usytuowania pojedynczych obiektów służących terenowym obiektom sportowym i rekreacyjnym, podnoszących standard realizowanych zamierzeń.

### **obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk,**

Szczegółowe działania mające na celu ochronę środowiska zostały opisane w rozdziale 2. Warunki Naturalne, 2.1. Ekologia,  
Obszary W.1/1 oraz W.1/2 leżą w granicach Rudawskiego Parku Krajobrazowego i winny być zagospodarowane zgodnie z zasadami określonymi w planie ochrony parku. Na terenach tych obowiązują zakazy zawarte w rozporządzeniu Wojewody Dolnośląskiego z dnia 07 listopada 2007r. w sprawie Rudawskiego Parku Krajobrazowego (Dz.U. Woj. Dolnośląskiego Nr 277, poz. 3386).  
W zagospodarowaniu terenów wymaga się zwrócenia szczególnej uwagi na racjonalną, zgodną z potrzebami środowiska i ustalonym kierunkami rozwoju struktury przestrzennej, gospodarkę zasobami przyrody – rolniczą przestrzenią produkcyjną i zasobami wodnymi, w tym utrzymanie funkcjonalności lokalnych korytarzy ekologicznych związanych z ciekami wodnymi (Kalnica, Bystra).  
Należy dążyć do zachowania istniejącej wartościowej zieleni (szczególnie alei i szpalerów drzew a także założeń parkowych wokół szpitali), a ewentualne wycinki rekompensować nowymi nasadzeniami,  
Stanowiska roślin i zwierząt chronionych występujące na obszarze zmian w studium podlegają ochronie prawnej zgodnie z przepisami szczególnymi.  
Należy zapobiegać zarastaniu istniejących wglądów krajobrazowych – szczególnie wglądów w kierunku zespołów szpitalno – sanatoryjnych „Bukowiec” i „Wysoka Łąka”, poprzez regularne prace porządkowe oraz odpowiednie do tego uwarunkowania projekty nowych nasadzeń.  
Tereny wskazane pod mieszkalnictwo oraz usługi z zielenią towarzyszącą obejmuje się ochroną akustyczną.  
Nowo realizowana zabudowa winna zachować i podkreślać istniejące walory krajobrazowe - zarówno w zakresie środowiska przyrodniczego jak i kulturowego poprzez restrykcyjnie ustalone w planach miejscowych wymagania przestrzenne.

### **obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,**

W obszarze „W.1/1” występują tereny wpisane do rejestru zabytków, wskazane na rysunku studium do objęcia strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej. Niewielka część terenu przyległa do ul. Wojska Polskiego w rejonie kościoła położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej „B” wyznaczonej w pierwotnym dokumencie studium. Zmiana studium uwzględnia to ustalenie z prawem korekty przebiegu granicy lub zastąpienia jej odpowiednimi wymaganiami w zakresie kształtowania zabudowy w planie miejscowym.  
Występujące na tym obszarze budynki zabytkowe objęte ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków to budynki mieszkalne położone przy ul. Sanatoryjnej nr 1, 9, 17 i 19 oraz szpital „Bukowiec” i szpital sanatoryjny „Wysoka Łąka”  
Ponadto zgodnie z opracowanym w 2010r. studium historyczno – urbanistycznym miasta Kowary do objęcia gminną ewidencją zabytków wskazuje się budynki mieszkalne nr 7, 11, 21 i 23, 33 i 37, budynek mieszkalno – usługowo - gospodarczy nr 10 przy ul. Sanatoryjnej oraz nr 4 i 33 przy ul. Wojska Polskiego.  
Na obszarze „W.1/1” w dolinie potoku Kalnica zlokalizowane jest także 1 stanowisko archeologiczne, oznaczone na rysunku zmiany studium. Wszelka działalność



inwestycyjna w obrębie stanowiska oraz postępowanie w ewentualnymi znaleziskami winny być podporządkowane wymaganiom przepisów szczególnych.

Bardzo cennym walorem środowiska kulturowego jest ekspozycja zespołów szpitalno – sanatoryjnych od strony drogi wojewódzkiej nr 367 i ul. Wojska Polskiego. Wartość ta winna być uwzględniona w planach miejscowych poprzez szczególnie staranne rozplanowanie zieleni oraz ewentualnej zabudowy i określenie jej formy i parametrów. Na szczególną uwagę w tym zakresie zasługują osie widokowe.

Zakres ochrony wartości kulturowych może być rozszerzony w planach miejscowych stosownie do wskazań konserwatorskich, danych z ewidencji zabytków oraz programów branżowych.

W obszarze „W.1/2” nie występują dobra kultury wymagające ochrony. Cenna jako zespół urbanistyczny jest natomiast sąsiadująca z tym obszarem zabudowa mieszkaniowa wzdłuż ul. Bukowej. Nowa zabudowa przy tej ulicy winna zostać tak zaprojektowana aby stanowić kontynuację przestrzenną zabudowy istniejącej.

### **kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,**

obszar „W.1/1” obsługiwany jest komunikacyjnie za pośrednictwem drogi wojewódzkiej nr 367, drogi powiatowej oraz dróg gminnych i wewnętrznych. W celu dostosowania obszaru do pełnienia nowych funkcji przewiduje się rozbudowę istniejącego układu komunikacyjnego o charakterze lokalnym polegającą na:

- poszerzeniu w miarę możliwości istniejących dróg i ulic,
- budowę nowych dróg dojazdowych i wewnętrznych na terenach przeznaczonych pod nowe zainwestowanie, powiązanych z układem istniejącym,
- rozbudowę systemu ciągów pieszych i pieszo – rowerowych .

Szczegółowe ustalenia dotyczące rozbudowy tego systemu winny zostać podjęte w planach miejscowych.

Ogólne zasady rozwoju infrastruktury technicznej zostały opisane w rozdziale 4.

Na obszarze „W.1/1” główne inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej związane będą z rozbudową sieci w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania obszaru oraz usuwaniem ewentualnych kolizji (głównie z sieciami elektroenergetycznymi średniego napięcia).

Lokalizacja zabudowy na obszarze „W.1/2” wymagać będzie budowy uzbrojenia. Ze względu na usytuowanie tego obszaru dopuszcza się tu rozwiązania indywidualne w zakresie gospodarki wodno – ściekowej.

Do zachowania wskazuje się istniejącą napowietrzną linię wysokiego napięcia 110kV.

### **obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym,**

na obszarze „W.1/1” oraz „W.1/2” przewiduje się realizację następujących inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- rozbudowę miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej zaopatrującej odbiorców na terenach przeznaczonych pod zabudowę z możliwością stosowania rozwiązań indywidualnych na terenie „W.1/2”,
- rozbudowę i przebudowę sieci dróg lokalnych (gminnych i powiatowej) w celu zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej obszaru w nowych warunkach funkcjonalnych,

Inwestycje celu publicznego mogą być także realizowane w innych sektorach, stosownie do potrzeb, i lokalizowane przy zachowaniu głównych dyspozycji funkcjonalnych zawartych w studium.

### **obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania**

**przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art.48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

na rozpatrywanych obszarach nie wyznacza się nowych terenów przypisanych wyłącznie inwestycjom celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Zadania z zakresu w/w inwestycji mogą być realizowane, w miarę potrzeb na wszystkich terenach w ramach ustalonych funkcji i przepisów szczególnych.

**obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej:**

obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wystąpi w odniesieniu do terenów leśnych przeznaczonych w niniejszym dokumencie na cele usług z zielenią towarzyszącą. Na terenach W.1/1" oraz „W.1/2” nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>

**obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne: cały obszar „W.1/1” oraz „W.1/2”,**

**kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:**

tereny rolne na rozpatrywanym obszarze mają małą przydatność i znaczenie dla gospodarki rolnej. Dlatego też wskazuje się je do pełnienia równoległych funkcji sportowych i rekreacyjnych i ogranicza wprowadzanie ewentualnej zabudowy – stosownie do ustalonych kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów, lasy występujące na rozpatrywanym obszarze są lasami ochronnymi oraz leżą w Rudawskim Parku Krajobrazowym i gospodarka w ich obrębie winna uwzględniać w/w uwarunkowania.

**obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych, na obszarach W.1/1 oraz W.1/2 nie występują ustanowione na mocy ustawy Prawo wodne obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych nie występują,**

**obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny, nie występują,**

**obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne, nie występują,**

**obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji bądź rekultywacji, nie występują**

**granice terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych: nie występują**

**inne obszary problemowe: nie występują.**

**OBSZAR „W.2” (Teren objęty zmianami studium przeprowadzonymi na podstawie Uchwały Nr XX/128/20 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 27 lutego 2020r):**

**kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów:**

Zmiana studium zakłada uzupełnienie istniejącego ciągu zabudowy ul. Bukowej o zabudowę mieszkaniową o charakterze wypoczynkowym (drugie domy, zabudowa rekreacji indywidualnej) usytuowaną w „drugiej linii” w stosunku do obiektów istniejących.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

przeznaczenie podstawowe	przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne
teren zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	usługi tereny sportu i rekreacji, zieleń, tereny komunikacyjne, infrastruktura techniczna
teren zabudowy mieszkaniowej o charakterze wypoczynkowym	tereny sportu i rekreacji, zieleń, tereny komunikacyjne, infrastruktura techniczna
tereny rolne z zalecanym zakazem zabudowy	tereny komunikacyjne, infrastruktura techniczna
wody płynące	naturalna obudowa biologiczna wód, infrastruktura techniczna

Przeznaczenia określone w powyższej tabeli, na terenach wskazanych pod zabudowę, mogą być uzupełniane i wzbogacane w planach miejscowych przez inne funkcje, nie wymienione powyżej, zajmujące do 20% powierzchni terenu, pod warunkiem nie powodowania konfliktów sąsiedztwa oraz pogorszenia stanu środowiska.

Zasięgi poszczególnych funkcji należy traktować jako orientacyjne. W planach miejscowych dopuszcza się ich korekty w dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań stwierdzonych w ramach prac planistycznych.

Korekty, o których mowa powyżej są dopuszczalne w zakresie 30 m w stosunku do rysunku studium.

**kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy:**

Na obszarze „W.2” ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

funkcja terenu	maksymalna intensywność zabudowy	wymagany minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	maksymalna wysokość zabudowy
tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,50	30%	10,00 m
teren zabudowy mieszkaniowej o charakterze wypoczynkowym	0,40	40%	10,00 m
tereny rolne z zalecanym zakazem zabudowy	-	95%	5,00 m
wody płynące	-	95%	-

Dopuszcza się zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy oraz wysokości zabudowy a także zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenach zainwestowanych lub z nimi sąsiadujących, w dostosowaniu do stanu istniejącego.

W granicach obszaru „W.2” terenami wyłączonymi spod zabudowy są tereny rolne z zalecanym zakazem zabudowy. Powyższe wyłączenie nie dotyczy funkcji stanowiących przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne tych terenów.

#### **obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk:**

Szczegółowe działania mające na celu ochronę środowiska zostały opisane w rozdziale 2. Warunki Naturalne, 2.1. Ekologia.

W zagospodarowaniu terenów wymaga się zwrócenia szczególnej uwagi na racjonalną, zgodną z potrzebami środowiska i ustalonymi kierunkami rozwoju struktury przestrzennej, gospodarkę zasobami wodnymi - istniejącym systemem naturalnych cieków wodnych i rowów melioracyjnych. Do zachowania wskazuje wartość zieleń wysoką. Tereny wskazane pod zabudowę mieszkaniową obejmuje się ochroną akustyczną. Na pozostałych terenach ochronę akustyczną należy dostosować do indywidualnych ustaleń funkcjonalnych określonych w planach zagospodarowania przestrzennego.

Obszar „W.2” leży w granicach Rudawskiego Parku Krajobrazowego i podlega z tego tytułu ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Nowe zainwestowanie należy rozplanować ze szczególną starannością, z uwzględnieniem cech krajobrazowych obszaru, układów zieleni i cieków wodnych, a także topografii. Należy zapobiegać przekształcaniu rzeźby terenu ponad niezbędną minimum wynikające z ustalonego przeznaczenia.

#### **obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Obszar „W.2” leży w granicach zabytkowego układu urbanistycznego miasta Kowary wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/1808/365 z dnia 25.11.1956r. i podlega z tego tytułu ochronie prawnej. W granicach obszaru nie występują zabytki ani dobra kultury współczesnej.

#### **kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

Ustala się rozbudowę i przebudowę istniejącego układu komunikacyjnego w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenów. Zakłada się zapewnienie obsługi komunikacyjnej opartej głównie na drogach istniejących.

Położenie dróg wyznaczonych na rysunku studium może w planach miejscowych ulec korektom, pod warunkiem realizacji zakładanych połączeń komunikacyjnych. Pozostałe elementy układu drogowego (drogi dojazdowe, wewnętrzne oraz ciągi piesze i rowerowe) winny być przesądzone w planach miejscowych.

#### **obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**

W obszarze „W.2” nie wyznacza się terenów rezerwowanych wyłącznie pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Inwestycje tego rodzaju mogą być lokalizowane na całym obszarze, stosownie do potrzeb, przy zachowaniu wymagań funkcjonalnych oraz wskaźników kształtowania zabudowy.

#### **obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa:**

w/w obszary nie występują,

**obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej:**

w/w obszary nie występują,

**obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne: część obszaru „W.2” wskazana pod zabudowę,**

**kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:**

W obszarze „W.2” rolnicza przestrzeń produkcyjna to użytki niskich klas bonitacyjnych, o preferowanym użytkowaniu jako łąki i pastwiska. Zakłada się zachowanie ich obecnej funkcji lub ukierunkowanie jej na produkcję ekstensywną, ekologiczną.

**obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych:**

w/w obszary nie występują,

**obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;**

w/w obiekty i obszary nie występują,

**obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady:**

w/w obszary nie występują,

**obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji:**

w/w obszary nie występują,

**obszary zdegradowane:**

w/w obszary nie występują,

**granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa:**

nie występują.

**OBSZAR „TK” – TERENY KOLEJOWE I PRZYLEGŁE**(Teren objęty zmianami studium przeprowadzonymi na podstawie Uchwały Nr XLII/202/12 rady Miejskiej w Kowarach z dnia 19 grudnia 20102r.):

**kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów:**

Ustala się zachowanie linii kolejowej nr 308 i wydzielenie terenów niezbędnych dla jej prawidłowego funkcjonowania. Pozostałe tereny przyległe do torowiska wskazuje się w znacznej części do zagospodarowania na cele nie związane z koleją – głównie w powiązaniu z terenami sąsiednimi – zgodnie z dyspozycjami funkcjonalnymi określonymi na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Wyznacza się tereny pod następujące główne formy zagospodarowania:

- tereny przeznaczone pod potrzeby oczyszczalni ścieków – w północnej części zmiany studium w bezpośrednim sąsiedztwie oczyszczalni (w części w jej granicach),
- tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem zagospodarowania sportowego i wypoczynkowego – wzdłuż północnego odcinka linii kolejowej, po jej północno – wschodniej stronie,
- tereny usług, aktywności gospodarczej i mieszkalnictwa – przy ul. Karkonoskiej - Bielarskiej, na południowy – zachód od linii kolejowej, oraz w obrębie istniejącego zainwestowania przy ul. Rzemieślniczej,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej stanowiące kontynuację zespołu budynków wielorodzinnych przy ul. Tkaczy,
- teren usług – w granicach zabudowań dworca Kowary Dolne, przy wymogu zapewnienia w obrębie budynku głównego funkcji związanych z obsługą podróżnych,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług na terenach sąsiadujących z linią kolejową w rejonie ul. Kopernika i Matejki, tereny zabudowy wielorodzinnej i usług w rejonie ul. Górniczej i Szkolnej,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Jaśminowej (za zespołem garaży),
- tereny usługowe i mieszkaniowe w rejonie stacji Kowary Średnie – rozplanowane przy uwzględnieniu istniejącego zainwestowania i jego funkcji (budynki mieszkalne) oraz dyspozycji wynikających z obowiązujących planów miejscowych – przy wymogu zachowania przystanku kolejowego,
- tereny komunikacji kołowej – w miejscach wyznaczonych na rysunku studium oraz w miarę potrzeb na wszystkich typach terenów, w tym przejazdy i przejścia przez torowiska, kładki i wiadukty.

Ze względu na szczególnie eksponowane położenie terenów nowe zagospodarowanie winno charakteryzować się wysoką jakością funkcjonalną i przestrzenną.

Rozplanowanie nowej zabudowy na terenach przez które przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV należy dostosować do wymagań przepisów szczególnych. Przy wprowadzaniu nowych form zagospodarowania na terenach otwartych należy zapewnić swobodny przepływ wód opadowych prowadzonych obecnie systemem rowów melioracyjnych.

Oznaczone na rysunku studium zasięgi poszczególnych przeznaczeń terenów, wskaźniki wykorzystania terenów, w tym wysokości zabudowy oraz przebiegi ulic układu lokalnego należy traktować jako orientacyjne, do przesądzenia w planach miejscowych, Określone powyżej oraz na rysunku studium przeznaczenia terenów należy traktować jako przeznaczenia preferowane. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia te mogą być uzupełniane i wzbogacane funkcjami uzupełniającymi i dopuszczalnymi. Funkcje uzupełniające i dopuszczalne mogą także stanowić podstawowe przeznaczenie działek. Preferowane funkcje uzupełniające i dopuszczalne określa poniższa tabela:

<b>Przeznaczenie preferowane</b>	<b>Funkcje uzupełniające i dopuszczalne (preferowane)</b>
tereny infrastruktury technicznej (oczyszczalnia ścieków)	drobne funkcje gospodarcze, zieleń urządzona, parkingi, garaże, niezbędne dojazdy, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej inne niż przeznaczenie dominujące
tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem zagospodarowania sportowego i wypoczynkowego	pojedyncze obiekty kubaturowe związane z terenowymi obiektami rekreacyjno – sportowymi, ogólnodostępne parkingi, komunikacja wewnętrzna i publiczna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

	wody powierzchniowe, śródlądowe,
tereny usług	drobna wytwórczość i rzemiosło, obiekty obsługi komunikacji, parkingi, komunikacja wewnętrzna i publiczna, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona,
tereny usług z zielenią towarzyszącą	mieszkalnictwo o charakterze towarzyszącym, usługom, ogólnodostępne parkingi, komunikacja wewnętrzna i publiczna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, wody powierzchniowe, śródlądowe,
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, usługi, zieleń, tereny sportu i rekreacji, ogólnodostępne parkingi, komunikacja wewnętrzna i publiczna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, wody powierzchniowe, śródlądowe,
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, zieleń, tereny sportu i rekreacji, ogólnodostępne parkingi, komunikacja wewnętrzna i publiczna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, wody powierzchniowe, śródlądowe,
tereny zieleni urządzonej,	ogólnodostępne parkingi, komunikacja wewnętrzna i publiczna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, wody powierzchniowe śródlądowe,
teren zieleni nie urządzonej	j.w.
tereny komunikacyjne	Infrastruktura techniczna, parkingi, zieleń,

Uwaga:

Przypisanie na rysunku studium jednemu terenowi kilku przeznaczeń należy traktować jako równorzędne dopuszczenie wszystkich oznaczonych funkcji jako preferowanych

**kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:**

Przeznaczenie terenu	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	Wysokość zabudowy
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,5	30%	maksimum 10,00m

tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	1,2	30%	maksimum 12,00m
tereny usług	1,2	5%	maksimum 12,00m
tereny usług z zielenią towarzyszącą	0,5	40%	maksimum 12,00 m
pozostałe tereny	-	-	maksimum 10,00 m

Na obszarze zmiany studium nie ustala się zakazów zabudowy.  
 Powyższe wskaźniki należy traktować jako preferowane do uściślenia w planach miejscowych.

**obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk,**

szczegółowe działania mające na celu ochronę środowiska zostały opisane w rozdziale 2. Warunki Naturalne, 2.1. Ekologia.

Tereny otuliny Rudawskiego Parku Krajobrazowego oraz otuliny Karkonoskiego Parku Narodowego i obszaru Natura 2000, w obrębie których leży część obszaru „TK”, winny być zagospodarowane przy respektowaniu zasad określonych w przepisach odrębnych oraz w planach ochrony w/w obszarów.

W zagospodarowaniu terenów wymaga się zwrócenia szczególnej uwagi na racjonalną, zgodną z potrzebami środowiska i ustalonym kierunkami rozwoju struktury przestrzennej, gospodarkę zasobami przyrody.

Należy dążyć do zachowania istniejącej wartościowej zieleni, a ewentualne wycinki rekompensować nowymi nasadzeniami,

Należy zapobiegać zarastaniu istniejących wglądów krajobrazowych – szczególnie w kierunku zabytkowej kaplicy św. Anny od strony stacji Kowary Średnie, poprzez regularne prace porządkowe.

Tereny wskazane pod mieszkalnictwo oraz usługi z zielenią towarzyszącą obejmuje się ochroną akustyczną.

Nowo realizowana zabudowa winna zachować i podkreślać istniejące walory krajobrazowe - zarówno w zakresie środowiska przyrodniczego jak i kulturowego poprzez restrykcyjnie ustalone w planach miejscowych wymagania przestrzenne.

**obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,**

w obszarze „TK” do objęcia ochroną poprzez wpis do gminnej ewidencji zabytków wskazuje się budynek Dworca Kowary Dolne. Postuluje się przywrócenie obiektowi historycznych walorów i uporządkowanie otoczenia. Sąsiednia działka, przeznaczona pod usługi z zielenią towarzyszącą powinna być zabudowana obiektem o gabarytach i cechach przestrzennych nawiązujących do obiektu istniejącego.

Zakres ochrony wartości kulturowych może być rozszerzony w planach miejscowych stosownie do wskazań konserwatorskich, danych z ewidencji zabytków oraz programów branżowych.



W obszarze „TK” nie występują stanowiska archeologiczne. Postępowanie z ewentualnymi znaleziskami winno być podporządkowane wymaganiom przepisów szczególnych.

**kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,**

ustala się wydzielenie dróg gminnych kosztem części terenów kolejowych – w miejscach oznaczonych na rysunku studium, a także, w miarę potrzeb na innych terenach w celu zapewnienia racjonalnych powiązań komunikacyjnych na terenach istniejącego i planowanego zainwestowania.

Ustalenia zmiany studium nie wiążą się z koniecznością istotnej rozbudowy istniejących systemów komunikacyjnych.

Szczegółowe ustalenia dotyczące rozbudowy tych systemów winny zostać podjęte w planach miejscowych.

Postuluje się wykorzystanie istniejącej linii kolejowej dla obsługi ruchu turystycznego.

Ogólne zasady rozwoju infrastruktury technicznej zostały opisane w rozdziale 4.

Na obszarze „TK” główne inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej związane będą z rozbudową systemów infrastruktury technicznej w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania obszaru oraz usuwaniem ewentualnych kolizji.

**obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym,**

na obszarze „TK” przewiduje się realizację następujących inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- rozbudowę miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej zaopatrującej odbiorców na terenach przeznaczonych pod zabudowę,
- rozbudowę i przebudowę sieci dróg gminnych w celu zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej obszaru,

Inwestycje celu publicznego mogą być także realizowane w innych sektorach, stosownie do potrzeb, i lokalizowane przy zachowaniu głównych dyspozycji funkcjonalnych zawartych w studium.

**obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art.48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

na rozpatrywanym obszarze nie wyznacza się nowych terenów przypisanych wyłącznie inwestycjom celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Obecnie znaczenie takie ma droga wojewódzka nr 366 i linia kolejowa nr 308.

Droga wojewódzka znajduje się w obszarze opracowania zmiany studium jedynie na b. krótkich odcinkach, w miejscach, w których krzyżuje się z linią kolejową i docelowo zmieni swój przebieg. W związku z tym ustala się zachowanie jej trasy i szerokości zgodnie ze stanem istniejącym.

Linia kolejowa nr 308 winna zostać reaktywowana i w tym celu rezerwuje się pas terenu z istniejącym torowiskiem.

Zadania z zakresu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym mogą być także realizowane, w miarę potrzeb na innych terenach w ramach ustalonych funkcji.

**obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

nie występują,

**obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:**

część obszaru „TK” obejmująca tereny kolejowe,

**kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:**

na obszarze z zmiany studium nie wyznacza się terenów o funkcji rolniczej i leśnej.

**obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych,**

nie występują,

**obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,**

nie występują,

**obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady,**

nie występują,

**obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji,**

nie występują

**granice terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych:**

granice terenów zamkniętych określają rysunki studium. Są to tereny zamknięte ustanowione przez ministra właściwego do spraw transportu w obrębie terenów kolejowych. Granice terenów zamkniętych mają charakter informacyjny i mogą podlegać zmianom stosownie do właściwych w ich zakresie regulacji prawnych. Stref ochronnych terenów zamkniętych nie ustala się.

**inne obszary problemowe:**

nie występują;

## **2. Warunki naturalne.**

### **2.1. Ekologia.**

Działania ekologiczne będą się koncentrować na zabezpieczeniu walorów leżących w granicach gminy obszarów „Karkonoskiego Parku Narodowego”, „Rudawskiego Parku Krajobrazowego” oraz ustanowionego i projektowanego obszaru Natura 2000.

Podstawowe cele to:

Ochrona przyrody nieożywionej i gleb:

zabezpieczenie przed degradacją obiektów geologicznych oraz geomorfologicznych;  
zachowanie wszystkich naturalnych form skalnych i odsłoneń geologicznych;

przeciwdziałanie erozji powierzchniowej w obrębie terenów narciarstwa zjazdowego, na szlakach pieszych, drogach gospodarczych oraz rynnach zrywkowych;  
likwidacja miejsc nielegalnego składowania śmieci i ich rekultywacja poprzez zalesienie;

kompleksowe usunięcie szkód górniczych wraz z rekultywacją hałd, zabezpieczeniem zapadlisk, wejść do szybów oraz sztolni;  
ochrona pozostałości dawnego górnictwa;  
zalesienie i zadarnienie terenów narażonych na erozję wodną;  
zwiększenie naturalnej retencji leśnej oraz glebowej;  
zabezpieczenie dróg, szlaków i rowów przydrożnych przed erodującym działaniem wodnym.

#### Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza:

ograniczenie emisji zanieczyszczeń napływowych i lokalnych powietrza oraz likwidacja źródeł zanieczyszczenia wód;

ochrona stref źródliskowych rzek, potoków i ujęć wodnych;

przebudowa składu gatunkowego drzewostanów w celu samooczyszczania się rzek i potoków;

kompleksowe uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej oraz ciepłej w obiektach turystycznych;

wymiana obecnych urządzeń grzewczych na instalacje o mniejszym stopniu emisji, zastosowanie gazu lub energii elektrycznej jako paliwa;

wykorzystanie naturalnych warunków dla funkcjonowania infrastruktury turystycznej bez potrzeby stosowania sztucznych piętrzeń dla poboru wód;

ograniczanie zmian warunków wodnych w trakcie prowadzenia prac ziemnych;

modernizacja technologii produkcji przemysłowej celem racjonalizacji zużycia mediów i zmniejszenia uciążliwości ścieków;

wyposażenie terenów mieszkaniowych miasta w systemy kanalizacji sieciowej z oczyszczaniem o wysokim stopniu redukcji zanieczyszczeń (w tym biologicznych) oraz zapewnienie ich synchronizacji z realizacją wodociągowania;

zabezpieczenie przed zanieczyszczeniami ropopochodnymi w obrębie stacji paliw i parkingów dla pojazdów;

zorganizowanie sieci stacji monitoringu lokalnego środowiska wodnego;

doprowadzenie cieków powierzchniowych do parametrów odpowiadających spełnianym funkcjom, a więc kierunkowo do I klasy czystości;

ujawnienie stref zewnętrznej oraz wewnętrznej ochrony podziemnych wód pitnych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

#### Ochrona ekosystemów nieleśnych i ich flory:

tworzenie rezerwatów przyrody oraz użytków ekologicznych, w celu zapewnienia trwałej ochrony najcenniejszym fragmentom ekosystemów nieleśnych z populacjami rzadkich i zagrożonych gatunków roślin;

czynne zabezpieczenie łąk i pastwisk poprzez zachowanie obecnych form użytkowania: koszenia oraz wypasu;

stała kontrola najbardziej zagrożonych populacji w obiektach objętych ochroną;

okresowe lub całkowite wyłączenie z użytkowania turystycznego miejsc przy stwierdzeniu zniszczeń zbiorowisk roślinnych;

zmiany przebiegu szlaków bądź ograniczanie wstępu zwiedzających w pobliżu zagrożonych stanowisk gatunków rzadkich fauny i flory.

#### Ochrona ekosystemów leśnych:

zapewnienie różnorodności ekosystemów leśnych;

wspomaganie procesów samoregeneracyjnych;

zastosowanie naturalnego sposobu odnowienia lasu;

odtworzenie zbiorowisk leśnych mieszanych, z większym udziałem gatunków liściastych, szczególnie: buka, jawora oraz dębu;

powstrzymanie procesów degradacji stosunków wodnych poprzez odtwarzanie śródleśnych zbiorników retencyjnych, wykorzystujących cieki naturalne;  
zachowanie istniejących użytków ekologicznych w celu ochrony ich różnorodności biologicznej;  
utrzymanie w dolinach rzek naturalnych formacji roślinnych, takich jak lasy łąkowe;  
priorytet zwalczania szkodników metodami biologicznymi i mechanicznymi;  
właściwe kształtowanie strefy ekotonowej na granicy leśno- łąkowo- rolnej z wykorzystaniem pasa ochronnego o szerokości od 20 do 30 m, złożonego z wysegregowanych gatunków roślin

#### Ochrona fauny:

opracowanie inwentaryzacji stanowisk największych grup bezkręgowców oraz wszystkich gromad kręgowców,  
ochrona gatunków szczególnie zagrożonych w Polsce i na Dolnym Śląsku z wyznaczeniem stref ochronnych;  
minimalizowanie negatywnych wpływów antropogenicznych, m. in.: regulacji odcinków cieków wodnych oraz prowadzenia prac melioracyjnych o charakterze odwadniającym;  
restytucja naturalnych zespołów lasu bukowego w celu odnowy zoocenozy;  
zabezpieczenie naturalnych ostoi zwierząt leśnych wraz z łączącymi je korytarzami ekologicznymi.

#### Ochrona klimatu akustycznego:

stosowanie pasów zieleni i barier ochronnych wzdłuż istniejących oraz projektowanych dróg, sąsiadujących z terenami zabudowy mieszkaniowej;  
wprowadzenie zmian technologicznych w uciążliwej akustycznie działalności gospodarczej.

## **2. 2. Gospodarowanie walorami naturalnymi.**

Nadrzędnym celem kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowary jest zapewnienie optymalnego stanu środowiska przyrodniczego przy zachowaniu zasady zrównoważonego rozwoju.

Wymagany rozwój gospodarczy, społeczny i ekonomiczny winien odbywać się w myśl zasady oszczędnego użytkowania przestrzeni, wychodząc z założenia, że walory przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe są dobrami naturalnymi, często nie-odtworzalnymi.

Studium zakłada umiarkowaną rozbudowę tkanki budowlanej i niezbędnej, towarzyszącej jej infrastruktury technicznej. W szczególności przewiduje inwestycje: mieszkaniowe, z maksymalnym wykorzystaniem rezerw przewidzianych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz minimalnym, etapowym uruchamianiem nowych obszarów pod zabudowę, po całkowitym wypełnieniu luk;

usługowe i z zakresu infrastruktury turystycznej na zasadach jak wyżej;  
drogowe, ze szczególnym uwzględnieniem odciążenia ruchu pojazdów w centrum miasta;

infrastruktury kanalizacyjnej z oczyszczaniem i odprowadzaniem ścieków;

wodociągowe;

telekomunikacyjne;

gazociągowe;

z zakresu usług infrastruktury społecznej.

Powyższe inwestycje zmieniają istniejące uwarunkowania i krajobraz gminy. Ich realizacja w myśl założeń Studium pozwoli na rozwój cywilizacyjny bez nadmiernej ingerencji w środowisko przyrodnicze oraz stopniowe, płynne zaadoptowanie zmian przestrzennych wraz z uciążliwościami. Jednocześnie umożliwi wykorzystanie istniejących dóbr kultury, zachowując schematy funkcjonujących układów urbanistycznych, formy budowli i elementy „małej architektury”, ze wzbogaceniem ich o nowe rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe.

## **2.2. Ponadlokalne cele publiczne.**

Ochrona środowiska naturalnego, szczególnie walorów Karkonoskiego Parku Narodowego i Rudawskiego Parku Krajobrazowego oraz wykorzystanie uzdrowiskowego i sportowo – turystycznego potencjału miasta to ponadlokalne cele publiczne. Kształtują one nie tylko charakter miasta, ale także całego regionu dolnośląskiego.

Problematyka uwarunkowań oraz kierunków rozwoju poruszana jest także w dokumentach wyższego szczebla. Strategia Rozwoju Województwa Dolnośląskiego postuluje między innymi: utrzymanie uzdrowiskowych funkcji Kowar, oraz wskazuje na to miasto, jako potencjalny obszar dla rozwoju szeroko rozumianych usług związanych z turystyką i sportem. Zakłada się także reaktywację historycznych szlaków kolejowych (Mysłakowice - Kowary - Kamienna Góra), jako elementu euroregionalnego układu powiązań komunikacyjnych i turystycznych.

Strategia rozwoju pogranicza polsko-czeskiego oraz Studium koordynacyjne rozwoju pogranicza polsko-czeskiego ma na celu zharmonizowanie działań we wszystkich dziedzinach współpracy transgranicznej, a szczególnie w zakresie programowania rozwoju i zagospodarowania przestrzennego w skali regionalnej i lokalnej. Ma to zapewnić ekologiczną stabilizację obszaru, ochronę wartości przyrodniczych oraz krajoznawczych i sprzyjać poszanowaniu wszelkich przejawów dziedzictwa kulturowego oraz wyposażenia infrastrukturalnego.

Zadania dotyczące obszaru gminy Kowary:

ochrona środowiska - jednym z głównych zadań w tym zakresie jest utworzenie wspólnego systemu ochrony przyrody na obszarach parków narodowych (KPN) i ich stref ochronnych;

komunikacja transgraniczna - współpraca z wykorzystaniem przejść granicznych: Przełęcz Okraj - Pomezni Boudy oraz turystycznego przejścia pieszego: Sowiá Przełęcz - Sovi Sedlo;

turystyka i rekreacja - wszelkie inwestycje w tej dziedzinie winny być realizowane z uwzględnieniem szerokiej współpracy przy wykorzystaniu bazy turystycznej i rekreacyjnej na grzbietach Karkonoszy po obu stronach granicy państwowej.

## **3. Sytuacja socjalna i ekonomiczna.**

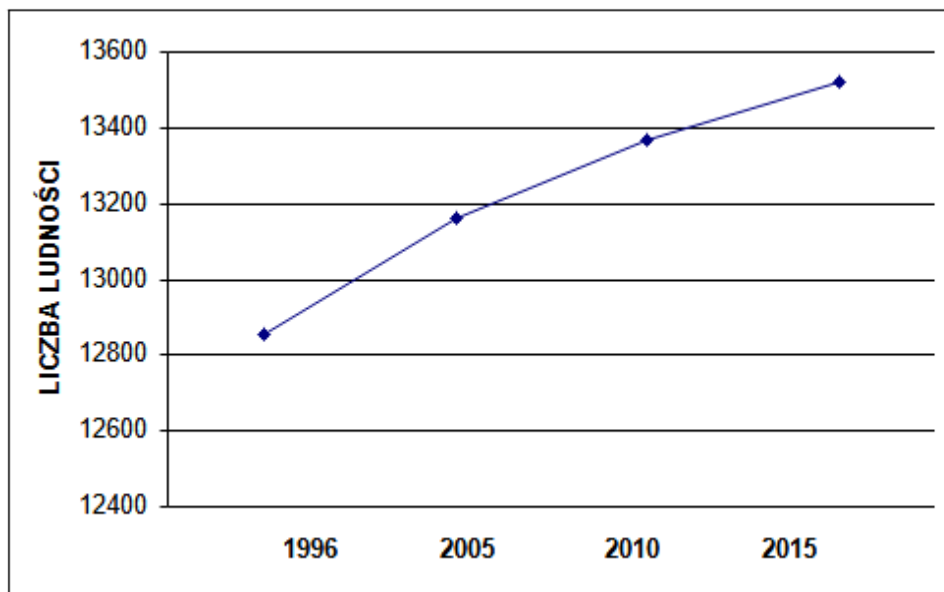
### **3.1. Demografia.**

#### Prognoza, ruch naturalny oraz wędrownikowy ludności.

W końcu 1997 roku gminę Kowary zamieszkiwało 12869 obywateli. Według prognozy na rok 2015 przewiduje się wzrost liczby mieszkańców do około 13520 osób.

Rycina 5. Prognoza demograficzna dla Gminy Kowary do roku 2015.

Na powyższy wynik składa się kilka negatywnych i pozytywnych czynników. Czynniki negatywne, powodujące ograniczenie wzrostu liczby mieszkańców gminy to:



model rodziny 2+1, wynikający z obniżenia wartości współczynnika dzietności; tendencja ta występuje na terenie całej Polski i Europy Zachodniej; odpływ do większych ośrodków miejskich ludzi młodych i wykształconych jako migracja zarobkowa.

Wyżej wymienione uwarunkowania spowodowane są głównie kondycją ekonomiczną gminy. Brak miejsc pracy dla absolwentów szkół średnich oraz wyższych jest największym problemem regionów z wysokim bezrobociem i nieodpowiednią strukturą gospodarczą.

Czynniki pozytywne, kreujące wzrost liczby mieszkańców gminy to:

wydłużenie przeciętnego okresu trwania życia;

wejście w wiek dojrzały osób z wyżu demograficznego, urodzonych w latach 1978-1983. W latach 2001-2008 spowoduje to wzrost urodzeń w porównaniu z analogicznym okresem lat 90-tych. Liczba ta nie będzie jednak równie wysoka jak pomiędzy od 1978 i 1983 rokiem.

Prognoza nie obejmuje ruchu wędrownego. Jeśli sytuacja ekonomiczna gminy nie ulegnie poprawie, możliwe jest ujemne saldo migracji rzędu kilkunastu osób rocznie. Wraz ze wzrostem liczby mieszkańców nieznacznie zwiększy się gęstość zaludnienia, z 348 do 365 osób / km<sup>3</sup>.

TABELA 22. Prognoza rozkładu ludności według wieku w Gminie Kowary do 2015 roku.

Grupa wieku	1996 rok	2005 rok	2010 rok	2015 rok
0 - 17	3200	2895	2808	2568
18 - 64	7903	8684	9090	9192
65 i więcej	1752	1580	1471	1759

TABELA 23. Prognoza struktury ludności według wieku w Gminie Kowary do 2015 roku.

Grupa wieku	1996 rok	2005 rok	2010 rok	2015 rok
0 - 17	25 %	22 %	21 %	19 %
18 - 64	62 %	66 %	68 %	68 %

65 i więcej	13 %	12 %	11 %	13 %
-------------	------	------	------	------

Według przedstawionych prognoz gmina pozostanie pod względem struktury wieku mieszkańców jednostką stosunkowo młodą. Do 2015 roku odsetek obywateli przed ukończeniem 30 roku życia nie spadnie poniżej 30%. W związku z tym z punktu widzenia demografii korzystnie kształtowała się będzie struktura ludności w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym.

TABELA 24. Ludność gminy Kowary w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym według prognozy do 2015 roku.

Ludność w wieku:	1996 rok	2005 rok	2010 rok	2015 rok
Przedprodukcyjnym	3200	2895	2808	2568
Produkcyjnym	7903	8684	9090	9192
Poprodukcyjnym	1752	1580	1471	1759

Z powyższych danych wynika, że w ciągu najbliższych kilku lat na rynek pracy wkroczy około 700 a do 2015 roku 1200 osób. Obecnie gmina nie jest przygotowana ekonomicznie na taką sytuację i prawdopodobny jest znaczny wzrost bezrobocia.

Za produkcyjny przyjęto w prognozie zarówno dla kobiet jak i mężczyzn wiek 18-64 lata.

Na przestrzeni analizowanego okresu współczynnik obciążenia demograficznego będzie kształtował się na bezpiecznym poziomie 0,55. Przewiduje się, że do 2015 roku obywateli w wieku produkcyjnym będzie 2 razy więcej niż osób przed i poprodukcyjnych.

Uwaga:

W rozdziale 6 części I niniejszego tekstu zostały zamieszczone niezbędne uzupełnienia danych demograficznych wykonane w ramach analizy sporządzonej zgodnie z wymogami art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w ramach zmian studium wykonanych na podstawie Uchwały Nr XVII/63/15 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 22 października 2015r., oraz Uchwały Nr XX/128/20 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 27 lutego 2020r.

### 3. 2. Zatrudnienie.

#### Rynek pracy i zatrudnienie.

Gmina pozostanie jednostką usługowo-przemysłową. Miasto nadal pełnić będzie rolę ośrodka administracyjnego o zrównoważonym udziale funkcji miejsca pracy i zamieszkania.

W Kowarach miejsca zatrudnienia skupiać będą głównie sektory:

publiczny - administracja, edukacja;

usługi - handel, gastronomia, rzemiosło, obsługa ruchu turystycznego;

przemysł.

Wojków skoncentruje przede wszystkim usługi leczenia i ochrony zdrowia, Podgórze turystykę, a Krzaczyzna cechować się winna równomiernym rozłożeniem zatrudnienia.

Pożądanym dla rozwoju gminy wydaje się być następujący rozkład miejsc pracy w poszczególnych sektorach gospodarki narodowej:

I sektor - rolnictwo i leśnictwo - 5 %;

II sektor - przemysł, górnictwo, kopalnictwo - od 20 do 25 %;

III sektor - szeroko pojęta działalność usługowa - od 70 do 75 %.

Oczekiwany odsetek zatrudnionych w pierwszym sektorze gospodarki utrzymywał się będzie na poziomie obecnych standardów europejskich. Związane jest to z górskim charakterem ukształtowania powierzchni gminy. Większość pracujących w tym sektorze będzie zajmować się leśnictwem. Pozostali rolnictwem ekologicznym i agroturystyką.

W ciągu najbliższych 15 lat gmina nie przewiduje wzrostu znaczenia funkcji przemysłowej. Zwiększenie zatrudnienia zakłada się jedynie w usługach, gdzie na pracę oczekują 10-17 letni mieszkańcy wkraczający w wiek produkcyjny. Sektor ten będzie jedynym, mogącym przejąć również dużą liczbę zwalnianych z zakładów przemysłowych.

Osiągnięcie parametrów określonych na rycinie 12 wydaje się być możliwe poprzez preferowanie rozwoju inicjatywy prywatnej, opartej o małe przedsiębiorstwa rodzinne oraz uruchomienie obszarów inwestycyjnych dla turystyki masowej.

### Bezrobocie.

Brak miejsc pracy jest obecnie jednym z najważniejszych wyzwań dla gminy. Oprócz 1007 bezrobotnych na koniec 1999 roku, problemem jest zbliżający się wyż demograficzny w wieku produkcyjnym. Natychmiastowe stworzenie kilkuset miejsc pracy, oparte tylko o środki własne samorządu, jest praktycznie niemożliwe. Zakładając utrzymanie się na obecnym poziomie zrównoważonego rozwoju gospodarczego Polski,

a wraz z nim województwa dolnośląskiego, odsetek bezrobotnych, kształtujący się na poziomie zbliżonym do 5 - 7 %, będzie osiągalny dopiero około 2010 roku.

Szansę na poprawę sytuacji upatruje się w znalezieniu jednego lub grupy inwestorów strategicznych, mogących zatrudnić kilkuset pracowników. Gmina posiada grunty i warunki infrastrukturalne do przyjęcia niezbędnych zamierzeń. Istotnym czynnikiem prowadzącym do ograniczenia bezrobocia może być właściwe wykorzystanie oraz propagowanie walorów krajobrazowych gminy. Stymulować to powinno rozwój infrastruktury rekreacyjnej i wypoczynkowej. Bogactwo lasów, górskich łąk, czyste wody, mało skażonego środowiska naturalnego oraz terenów pod inwestycje związane z narciarstwem zjazdowym i biegowym powinny stać się alternatywą dla turystów korzystających dotychczas z innych ośrodków turystycznych Sudetów.

### **3. 3. Aktywność społeczno - gospodarcza.**

#### Przemysł.

W latach 1989-1999 funkcje przemysłowe wielu małych miast straciły na ważności. Wiąże się to z likwidacją zakładów, których produkcja stała się nierentowna. Sytuacja ta nie ominęła Gminy Kowary, w której obecnie funkcjonuje jeszcze kilkanaście przedsiębiorstw produkcyjnych. Aby utrzymać ich działalność należy przeprowadzić modernizację i uzupełnienie zespołów przemysłowych poprzez wymianę oraz unowocześnienie środków produkcji, wprowadzenie nowoczesnych technologii, nowych systemów organizacji i zarządzania.

Gmina podejmując działania promocyjne zamierza poprawić istniejący stan rzeczy, oczekując na propozycje potencjalnych inwestorów. Samorząd zainteresowany jest przede wszystkim utrzymaniem w Kowarach tradycji produkcyjnych. Przewiduje się lokalizację nowych zakładów pracy na obecnych terenach przemysłowych. Potencjalni inwestorzy musieliby dostosować się do wymogów środowiska naturalnego gminy i prowadzić działalność proekologiczną, nie kolidującą z funkcją turystyczno-uzdrowiskową miasta.

Na terenie Wojkowa i Podgórze nie przewiduje się rezerwacji terenów pod działalność przemysłową.



Studium zakłada zmniejszenie obszarów industrialnych, zarezerwowanych w obowiązujących do roku 2003 planach miejscowych, przede wszystkim na rzecz innych działalności komercyjnych - zwłaszcza usług.

Ustala się następujące kierunki przekształceń obszarów przemysłowych:

aktywizacja - polega na uzupełnieniu o nowe formy działalności gospodarczej,

zmiana - kierunkowe przekształcenie terenu pod ośrodki usługowe,

rekultywacja - prowadzenie działań naprawczych w celu eliminacji zagrożeń,

wyłączenie – zmiana funkcji związana z wyłączeniem obszaru ze strefy działalności gospodarczych.

TABELA 25. Gmina Kowary – tereny wymagające przekształceń funkcjonalno - przestrzennych

Nazwa zakładu	Lokalizacja	Powierzchnia w ha	Kierunek przekształceń
Teren Polsportu	ul. Matejki	0,9	zmiana
Spółdzielnia „Przyszłość”	ul. Jeleniogórska	0,7	zmiana
Teren prywatny	ul. Jeleniogórska	0,6	zmiana
DOLSIN - Krzaczyzna	ul. Główna	2,5	zmiana
Fabryka Maszyn - Krzaczyzna	ul. Główna	12,3	aktywizacja
Fabryka Maszyn - Krzaczyzna	ul. Główna	1,7	wyłączenie
Hydromech	ul. Rejtana	3,7	zmiana
Zakład porcelany	ul. Wiejska	3,8	zmiana
Zakład Filców Technicznych	ul. Wiejska	5,8	zmiana
Teren Hydrometu - d. zakłady R-1	ul. Wiejska	6,3	Rekultywacja zmiana
Fabryka Dywanów - Kowary	ul. Zamkowa	12,5	zmiana
Łącznie		49,1*	

\* Wartość pomniejszona o powierzchnię wskazaną do wyłączenia.

### Usługi

Charakteryzujący ostatnie 30 lat XX wieku kraje rozwinięte proces serwicyzacji gospodarki postępuje w Polsce od 14 lat. Rośnie odsetek pracujących dla III sektora gospodarki narodowej. W gminie Kowary, dzięki walorom naturalnym, pożądany staje się sektor usług: turystycznych, sportowo-rekreacyjnych i leczniczych. Studium zakłada przestrzenny rozwój w/w usług.

### Handel, gastronomia, rzemiosło.

Warunki krajobrazowe gminy pozytywnie rokują rozwojowi turystyki i usług towarzyszących. Niezbędnym ich elementem są wysokiej klasy placówki gastronomiczne. Należy rozwinąć sieć lokali, umiejscawiając je głównie w centrum Kowar oraz przy planowanych obiektach sportowych Podgórze. Należy dążyć do zmiany struktury branżowej usług, na głównej promenadzie Kowar, w kierunku m.in.: gastronomii oraz innych reprezentacyjnych lokali. Ruch tranzytowy przez miasto prowadzony jest obwodnicą. Aby nie dopuścić do odizolowania centrum handlowego Kowar (spadek obrotów może negatywnie wpływać na utrzymanie istniejących placówek handlowych), należy doprowadzić do ożywienia centrów usługowych, poprzez doposażenie istniejącej sieci między innymi obiektami typu galerie oraz antykwariaty. Na terenach centrów osiedleńczych przewiduje się tworzenie ciągów pasażerów handlowych, zagospodarowując partery domów istniejących układów staromiejskich oraz

projektowanej zabudowy. W Krzaczyńcu i Wojkowie wskazane jest zmodernizowanie funkcjonujących oraz lokalizowanie nowych sklepów o małej powierzchni handlowej. Przewiduje się utrzymanie obecnie funkcjonującego targowiska oraz wspieranie działalności rzemiosła usługowego. Zwłaszcza historycznie związanego z Kowarami, to jest przede wszystkim: kowalstwa, tkactwa, przetwórstwa drewna oraz rodzimej poligrafii.

Zakładana budowa stacji narciarskiej oraz rozwój lotniarstwa i sportów górskich wiązać się będzie ze znacznym ożywieniem w sektorze usług turystycznych w rejonie Podgórze. Poza rozbudową bazy noclegowej dominującymi branżami będą tu z pewnością gastronomia i handel. Lokalizacja obiektów tych branż jest w pełni uwzględniona w dyspozycjach funkcjonalnych niniejszego dokumentu.

### Śłużba zdrowia i opieka społeczna.

Na terenie Wojkowa, jednostki bezpośrednio przylegającej do Rudawskiego Parku Krajobrazowego, zakłada się rozwój lecznictwa i funkcji uzdrowiskowej. Wyklucza się lokalizację wszelkich obiektów przemysłowych, baz, składów oraz uciążliwego rzemiosła.

W celu prawidłowego funkcjonowania ochrony zdrowia i lecznictwa zakłada się: podniesienie standardu istniejących obiektów sanatoryjnych poprzez remonty; stosowanie właściwych, ekologicznych rozwiązań w zakresie infrastruktury technicznej; komercjalizację usług dla kuracjuszy; realizację programu wykorzystania wód radoczynnych Podgórze, dla potrzeb uzdrowiskowych;

poprawę stanu atmosfery do poziomu właściwego obszarom szczególnie chronionym poprzez eliminację zanieczyszczeń powietrza z istniejących zakładów przemysłowych i gospodarstw domowych;

opieczność nad pacjentami przewlekłe chorymi;

rozpowszechnianie zabiegów uzdrowiskowych, aby stały się przystępne dla szerszego grona kuracjuszy.

W ciągu najbliższych lat należy rozszerzyć działalność istniejących ośrodków o lecznictwo i poradnictwo specjalistyczne. Niezbędne jest uzupełnienie sieci placówek przez rozwój usług prywatnych oraz tworzenie bazy lokalowej dla gabinetów lekarskich. W związku z sytuacją ekonomiczną gminy należy mieć na uwadze możliwość zwiększenia się liczby osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej, zasiłków stałych, okresowych oraz jednorazowych.

### Kultura.

Obecny charakter i zakres usług świadczonych przez Miejski Ośrodek Kultury jest niewystarczający z punktu widzenia przyszłych potrzeb. Należy utrzymać stan wyposażenia Miejskiej Biblioteki Publicznej, dążyć do wzbogacenia jej oferty oraz połączyć działalność instytucji kulturalnych z innymi rodzajami aktywności, szczególnie z dziedziny rekreacji, handlu czy gastronomii.

W związku z powyższym przewiduje się przeznaczenie terenu, o powierzchni 7 ha, pomiędzy Fabryką Dywanów „Kowary”, ulicą Zamkową i obwodnicą, na obszar, gdzie organizowane będą imprezy kulturalno - rozrywkowe

Celem rewitalizacji życia kulturalnego gminy proponuje się opracowanie kalendarium cyklicznych imprez oraz promowanie miejscowego środowiska twórczego.

Harmonogram obejmowałaby między innymi:

wystawy autorskie;

koncerty orkiestr ulicznych;

targi staroci żelaznych i tkackich;

plenery malarskie z powiązaniem dydaktycznym.

Poza rezerwacją obszaru pod plac imprez masowych nie przewiduje się przeznaczenia innych obszarów na cele kulturalne.

### Szkolnictwo.

Na terenie gminy Kowary funkcjonują 3 szkoły podstawowe. Ze względu na przewidywany mniejszy przyrost młodzieży wieku szkolnego, zakłada się docelowe przekształcenie obiektów w Wojkowie i przy ulicy Wiejskiej na cele kulturalne, turystyczne lub innych usług oświatowych.

W mieście znajduje się gimnazjum oraz liceum, zajmujące obiekt przy ulicy Szkolnej. Przewiduje się możliwość rozbudowy szkolnictwa średniego, z przeznaczeniem na ten cel pomieszczeń Domu Kultury.

Naukę na wyższych uczelniach młodzież w dalszym ciągu będzie pobierać w placówkach zlokalizowanych na terenie Jeleniej Góry, Wałbrzycha i Wrocławia.

Ważnym przedsięwzięciem jest budowa basenu. Obiekt wzbogaci możliwości rozwoju kultury fizycznej wśród miejscowej młodzieży i stworzy szansę wykorzystania dla celów komercyjnych.

Tak kształtująca się sieć oświatowa spełniać będzie długofalowe potrzeby gminy.

W związku z tym nie przewiduje się rezerwacji terenów pod nowe obiekty szkolne

### Sport i Turystyka.

Działania samorządu będą się koncentrować wokół rozwoju oraz upowszechnieniu na terenie gminy różnych form rekreacji. Planowane realizacje to modernizacja istniejącej oraz stworzenie nowej bazy dla następujących aktywności sportowych:

narciarstwo biegowe i zjazdowe,

lotniarstwo,

hippika,

turystyka piesza, rowerowa oraz jeździecka.

Zlokalizowany w północno-zachodniej części miasta ośrodek sportu i rekreacji wraz z obiektem wodnym „Wyspa” spełnia funkcję centrum sportowego miasta. Aby uatrakcyjnić funkcjonowanie kompleksu trzeba przeprowadzić jego remont oraz modernizację. Studium przewiduje rezerwację obszaru położonego na północ od obecnego terenu ośrodka na szeroko pojęte cele sportowe i rekreacyjne wzbogacone usługami turystycznymi. Ze względu na istniejące warunki gruntowo-wodne - znaczny zasięg terenów podmokłych - profil docelowego zagospodarowania terenu, rozmieszczenie ewentualnych obiektów terenowych i kubaturowych winien zostać przesądzony po przeprowadzeniu rozpoznania hydrogeologicznego. Zaleca się rozbudowę istniejących akwenów wodnych i wzbogacenie programu usługowego ośrodka.

W celu zaspokojenia wzrastających potrzeb obsługi różnych form turystyki, a zwłaszcza narciarstwa zjazdowego, oraz ze względu na naturalne predyspozycje terenu przewiduje się utworzenie stacji sportów zimowych w Podgórzu. W ramach stacji zakłada się realizację tras narciarskich wraz z nowoczesną infrastrukturą wykorzystując północne stoki gór Czoło i Sulica. W pierwszym etapie zakłada się realizację 4 tras zjazdowych (oznaczonych na rysunku studium), dochodzących do wysokości ok. 1000m n.p.m., o łącznej długości ok. 6,5km obsługiwanych 2 kolejami linowymi oraz przygotowania dla narciarzy i snowboardzistów rozległych terenów w dolnych partiach gór. W dalszej przyszłości dopuszcza się rozbudowę stacji narciarskiej w porozumieniu z Nadleśnictwem Śnieżka i Karkonoskim Parkiem Narodowym.

Kowary mogą stać się ważnym ośrodkiem sportów lotniarskich. Dogodne warunki termiczne, sprzyjające uprawianiu tego rodzaju aktywności istnieją na Rudniku, Czoło oraz Wołowej Górze. Studium przewiduje lokalizację w wyżej wymienionych miejscach stanowisk dla para lotni, a także budowę międzynarodowego ośrodka lotniarstwa i sportów górskich w rejonie Kowarskiej Przełęczy.

W Wojkowie pomiędzy obwodnicą oraz ulicami Gielniaka, Sanatoryjną i Wojska Polskiego przewiduje się utrzymanie pola hippicznego. Jest to teren otuliny

Rudawskiego Parku Krajobrazowego. Nie koliduje on z uzdrowiskowo-leczniczą funkcją Wojkowa. Pola hipiczne rozwijać się także będą w Podgórzu. Do możliwego wykorzystania na cele rekreacyjne wskazuje się teren położony na północ od pętli linii kolejowej w Krzaczyńcu. Jest to gospodarstwo rybne predystynowane (ze względu na bardzo atrakcyjne położenie) do rekreacji wędkarskiej. Studium planuje realizację systemu bram do Parku, na przykład przy ul. Bukowej oraz Kamiennogórskiej. Miejsce takie powinno podkreślać fakt wejścia turysty w granice obszaru chronionego oraz informować i jego walorach, możliwościach zwiedzania, wyborze istniejących terenów i możliwościach wypoczynku.

Brama powinna pełnić również rolę edukacyjną zawierając zasady zachowania z regulaminem Parku. Zaleca się także tutaj lokalizowanie punktów gastronomii oraz zorganizowanie miejsc parkingowych.

Poza istniejącą siecią znakowanych szlaków Polskiego Towarzystwa Krajoznawczo-Turystycznego (PTTK) studium przewiduje poprowadzenie kolejnych tras pieszych, rowerowych oraz dla narciarstwa biegowego.

#### Szlaki piesze:

Planowany szlak przebiegać będzie przez następujące miejsca:

- 0 m – ulica Bukowa, „brama” do Rudawskiego Parku Narodowego;
- 1,250 km – skrzyżowanie Bukowej Drogi i Starego Traktu Kamiennogórskiego;
- 2,250 km – Leśnictwo Ciuszków;
- 2,750 km – Średnica (620 m npm.);
- 4,250 km – Parkowa Góra (545 m npm.);
- 4,500 km – sanatorium;
- 4,750 km – ulica Gielniaka;
- 5,500 km – Radociny;
- 6,500 km – Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji;
- 8,000 km – Krzaczyńca;
- 9,300 km – Leśnictwo Jedlinki;
- 10,800 km – Kowary Średnie;
- 12,100 km – Uroczysko;
- 13,350 km – Podgórze;
- 14,850 km – Przełęcz Kowarska (727 m npm.);
- 15,850 km – Rudnik (853 m npm.);
- 19,400 km – Przełęcz pod Bobrzakiem (805 m npm.);
- 20,900 km – Skalnik (945 m npm.);
- 24,500 km – 0 km - ulica Bukowa „brama” do Parku.

Droga ta ma na celu okrążenie gminy Kowary i udostępnienie wędrującym najciekawszych krajoznawczo atrakcji na tym obszarze. Dzięki aktualnej sieci szlaków PTTK, turyści w każdej chwili będą mieli możliwość skrócenia trasy i zejścia do dowolnej części miasta, bądź przejścia w inne rejony gminy: Przełęcz Okraj lub Czoło.

#### Trasy rowerowe:

Przejazdy rowerem można odbywać po wszystkich leśnych duktach i utwardzonych drogach. Służy temu między innymi „aleja kasztanowa” łącząca ulicę Kamiennogórską z Wojkowem. Ponadto studium przewiduje oznakowanie tras w rejonie Przełęcz pod Średnicą, Parkowej Góry, Leśnictwa Jedlinki, Skalnika, Przełęcz Okraj oraz połączeń z gminą Karpacz, Podgórzyn oraz Republiką Czeską. Trasy te staną się składową planowanych dróg rowerowych w Euroregionie „Nysa”. Na terenach zurbanizowanych realizowana będzie budowa dróg, które usprawnią ruch cyklistów między poszczególnymi dzielnicami miasta.

#### Biegowe trasy narciarskie:

Planuje się wykorzystanie dla narciarstwa biegowego dróg leśnych na zboczach Kowarskiego Grzbietu, Skalnika i realizację połączeń z okolicznymi gminami. Zakłada się że narciarstwo biegowe będzie istotnym elementem programu planowanej stacji narciarskiej w Kowarach – Podgórzu.

#### Trasy wycieczek konnych:

Przewiduje się możliwość wytyczenia szlaków jeździeckich w rejonach analogicznych do tras rowerowych i spacerowych.

Na Skalniku, Przełęczy Kowarskiej i Okraj oraz w Jedlinkach, wraz z powstaniem gęstej sieci znakowanych dróg, studium przewiduje zagospodarowanie węzłów w miejscach skrzyżowań tras pieszych, rowerowych i konnych. Będą to przede wszystkim obszary zapewniające możliwość odpoczynku, spożycia posiłku oraz przeczekaania złej pogody. Niektóre węzły, oprócz pełnienia roli wypoczynkowej, stanowiąc będąc jednocześnie zagospodarowane punkty widokowe. Ich wyposażenie powinno składać się z: wiat, ławek, stołów, koszy na śmieci, tablic informacyjnych. Rozwój usług turystycznych powinien zostać wsparty rozbudową bazy noclegowej. Studium przewiduje zwiększenie liczby:

pensjonatów, szczególnie na terenie Wojkowa i Podgórze;

gospodarstw agroturystycznych w północno-zachodniej części gminy.

Dla poprawy warunków wypoczynku w istniejących ośrodkach bazy pobytowej niezbędna jest ich kompleksowa modernizacja, rozbudowa systemów wodno-kanalizacyjnych, a także wprowadzenie proekologicznych form ogrzewania.

Uporządkowania wymaga struktura przestrzenna całej gminy, eliminując chaos części zabudowy oraz zaniedbania realizacji infrastruktury technicznej i społecznej. Prace rewaloryzacyjno - modernizacyjne prowadzone w obrębie centrum, winny wyprzedzić przewidywaną rozbudowę infrastruktury turystycznej.

Zasadnicze znaczenie dla podniesienia rangi Kowar jako ośrodka turystyczno-uzdrowiskowego ma integracja systemu szlaków z, trasami Republiki Czeskiej, czemu służyć będzie uruchomienie systemu granicznych przejść pieszych i rowerowych.

Rozwój turystyki winien być powiązany z szeroką promocją walorów gminy na rynkach krajowych i zagranicznych oraz jednoczesną restrukturyzacją innych działów gospodarki. W celu uniknięcia kompozycyjnej dysharmonii, wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu winno poprzedzić opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zabudowie powinny towarzyszyć zastrzeżone wymogi sanitarno-techniczne.

#### Rolnictwo i Leśnictwo.

Studium przewiduje uzupełniającą funkcję rolnictwa. Użytki rolne stanowią 22,4% ogólnej powierzchni, w tym udział łąk i pastwisk przekracza 64%. Jako główny kierunek produkcji preferowany jest chów bydła mlecznego oraz owiec.

Wzdłuż północno-zachodniej granicy gminy, poczynając od Krzaczyzny po zabudowania Radziwiłówki rozwijać się mogą ekologiczne gospodarstwa agroturystyczne. Poza produkcją rolną zwiększą one także potencjał bazy noclegowej.

Wskaźnik lesistości gminy osiąga 63%. Drzewostany w całości należą do I grupy ochronnej. Nadrzędnym celem działań na rzecz ekosystemów leśnych jest przywrócenie i odtworzenie ich charakteru, zbliżonego do pierwotnego lub naturalnego. Proces odnowy polegał będzie na wprowadzaniu drzew liściastych w celu przebudowy istniejącego monolitu świerkowego. Orientacyjne składy odnowień przyjęte przez Nadleśnictwo Śnieżka kształtują się następująco:

##### Tereny wyżynne - drzewostany:

a) świerkowe - bukowo - dębowy

dąb 30 %;

buk 20 %;

świerk 20 %;

modrzew i inne 30 %.

b) bukowo - dębowy

dąb 40 %;

buk 30 %;

inne 30 %.

#### Regiel dolny - drzewostany:

a) modrzewiowe - świerkowy

świerk 60 %;

modrzew 30 %;

buk i inne 10 %.

b) modrzewiowe - bukowy

buk 60 %;

modrzew 20 %;

•jodła i inne 20 %.

c) drzewostan bukowo - modrzewiowe - świerkowy

świerk 50 %;

modrzew 20 %;

buk 20 %;

jodła i inne 10 %.

Regiel górny:

drzewostan świerkowy

świerk 80 %;

kosodrzewina i inne 20%.

### **3.4. Gospodarka mieszkaniowa.**

W celu polepszenia warunków zamieszkania ludności gminy, zgodnie z europejskimi normami standardu zamieszkania, zakłada się osiągnięcie następujących wskaźników:

TABELA 26, Wskaźniki porównawcze Gminy Kowary z europejskimi normami standardu zamieszkania w 1997 roku.

Wyszczególnienie	Wskaźniki zachodnio - europejskie (zakładane)	Dane gminy z 1 997 roku
Ilość osób / mieszkanie	2,60 - 3,00	3,14
Ilość osób / izbę	0,50 - 0,75	0,95
Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup> / osobę	25 - 30	17,80
Powierzchnia użytkowa m <sup>2</sup> / mieszkanie	75 -80	49,50

Osiągnięcie zbliżonych parametrów będzie procesem długofalowym. Ich realizację przewiduje się po 2010 roku. Aby dostosować się do standardów europejskich muszą nastąpić procesy:

zwiększenia powierzchni użytkowej z 25 do 30 m<sup>2</sup> na mieszkanie (średnio około 50 %);

wzrostu powierzchni użytkowej w ilości od 7 do 12 m<sup>2</sup> na osobę (przeciętnie o 50 %);

ograniczenia liczby mieszkańców przypadających na izbę w granicach od 25 - 50 %;

zmniejszenia ilości osób na mieszkanie (średnio o około 15 %).

Poza zapewnieniem każdemu gospodarstwu domowemu zakwaterowania o odpowiednim standardzie, należy wyposażyć go w pełny zakres urządzeń infrastruktury technicznej.

Studium przewiduje przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinną następujących obszarów:

terenu ograniczonego ul. Lipową przy osiedlu „Na Wichrowej Równi” oraz odcinkiem obwodnicy od strony północno-wschodniej o powierzchni ok. 15,00ha.

Powierzchnia terenów mieszkaniowych może zostać skorygowana w ramach realizacji studium, w związku z fakultatywnymi zapisami, dopuszczającymi alternatywne

zagospodarowanie południowej części obszaru (tereny sportu i rekreacji). Planowane osiedle będzie oddzielone od drogi nr 367 pasem zieleni izolacyjnej, stanowiącym także naturalną obudowę biologiczną potoku Bystra;

zaplecza ciągu ulic ul. Św. Anny i Kowalskiej (w kierunku linii kolejowej) –jest to obszar o powierzchni ok. 6,00ha;

w Podgórzu na obszarze położonym pomiędzy ulicą Wiejską a nasypem kolejowym o powierzchni 9 ha - zabudowa jednorodzinna z funkcją pensjonatową;

wypełnienie luk w zabudowie Krzaczyzny i Wojkowa,

Na cele budownictwa wielorodzinnego zakłada się wykorzystanie luk w centrum oraz kontynuację rozpoczętej inwestycji.

We wskazanych wyżej miejscach należy wprowadzać większą różnorodność zabudowy, zwiększającej komfort zamieszkania oraz unikać lokalizowania budynków bezpośrednio przy ciekach wodnych.

W Kowarach konieczna jest modernizacja starej tkanki mieszkaniowej, przeznaczonej do dalszej eksploatacji, szczególnie na obszarach śródmiejskich.

Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na wydzielonych obszarach rozwojowych mogą być wydawane po:

- opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- zapewnieniu możliwości podłączeń do dróg i sieci infrastruktury technicznej, zwłaszcza kanalizacji sanitarnej.

Opracowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego terenów rozwojowych winny uwzględnić:

- pełną analizę ekonomiczną dla spełnienia wymogu art. 36 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym;
- wymóg scalenia i podziału nieruchomości na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24.03.1998 roku (Dz. U. Nr 44 póź. 262);
- skalę rekomendowaną 1: 500 i nie większą niż 1: 2000;
- precyzyjne ustalenia odnośnie form, kształtów i typów zabudowy, włącznie z elementami „małej architektury”, zieleni, kolorystyki, materiałów konstrukcyjno-elewacyjnych oraz detali.

Aby uniknąć rozproszenia i rabunkowej gospodarki ziemią, nie przewiduje się wychodzenia z zabudową mieszkaniową poza wschodnią stronę obwodnicy. Ponadto zaleca się wyłączenie z zabudowy:

- terenów upraw rolniczych;
- obszarów leśnych;
- łąk i pastwisk oraz wszelkich użytków ekologicznych.

Ze względu na przewidywany niski przyrost ludności, przedstawione powyżej plany zwiększenia terenów pod budownictwo mieszkaniowe, w pełni zapewnią każdej rodzinie możliwość lokalizacji i budowy własnego domu, w perspektywie kilkudziesięciu lat. Z tego powodu nie jest wskazane, w najbliższych latach, uruchamianie pod zabudowę przedstawionych przez studium obszarów rozwojowych. Celowym byłoby rozważenie możliwości zredukowania terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Celem zachowania wartości krajobrazowych nie przewiduje się wykorzystania nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe w południowej części Podgórza oraz na obszarze Wojkowa i Krzaczyzny. Dopuszczalna jest rozbudowa i modernizacja istniejących obiektów oraz wypełnianie luk budowlanych.

#### **Uwaga:**

W rozdziale 6 części I niniejszego tekstu zostały zamieszczone niezbędne uzupełnienia i aktualizacja danych dotyczących gospodarki mieszkaniowej wykonane w ramach analizy sporządzonej zgodnie z wymogami art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w ramach zmian studium wykonanych

na podstawie Uchwały Nr XVII/63/15 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 22 października 2015r., oraz Uchwały Nr XX/128/20 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 27 lutego 2020r.

## 4. Infrastruktura techniczna.

### 4.1. Komunikacja.

Położenie Kowar z punktu widzenia połączeń lokalnych, regionalnych i międzynarodowych jest korzystne.

Według propozycji Ministerstwa Transportu - Agencji Budowy i Eksploatacji Autostrad 23 km na wschód od granic gminy przebiegać będzie autostrada A3. Planowana droga umożliwi turystom z całego kraju swobodny dostęp w tą część Sudetów Zachodnich. Samorząd gminny jest zainteresowany reklamą walorów Kowar w formie planszowej, na skrzyżowaniu szlaku A3 oraz trasy nr 367.

Realizacja obwodnicy odciążała ruch tranzytowy z centrum gminy. Nadal jednak obserwuje się wzmożoną częstotliwość przejazdów przez środek miasta. Jest to problem charakterystyczny dla miejscowości górskich, bogatych tradycją historyczną, przecinanych siecią wąskich ulic. W związku z tym przewiduje się reorganizację ruchu samochodowego. Polegała ona będzie na ograniczeniu dostępu do centralnych rejonów miasta pojazdom ciężarowym z wyjątkiem obsługi handlu i administracji. Wąskie arterie, na których obecnie odbywa się ruch obustronny, planuje się zamienić na drogi jednokierunkowe. Są to ulice: 1 Maja, Ogrodowa, Staszica oraz Waryńskiego. Ponadto niezbędna jest budowa przeprawy mostowej przecinającej rzekę Jedlicę w rejonie ulicy Pocztovej. Trasa za mostem wyprowadzałaby ruch w kierunku osiedla „Na Wichrowej Równi”, a następnie do obwodnicy.

Dla obsługi komunikacyjnej projektowanej stacji narciarskiej oraz terenów przeznaczonych pod inwestycje towarzyszące wyznacza się nową drogę (tzw. obwodnicą Podgórze) prowadzącą z Przełęczy Kowarskiej do skrzyżowania ul. Rejtana i drogi wojewódzkiej nr 367 wraz z powiązaniem z istniejącym układem komunikacyjnym. Droga ta docelowo powinna przejąć część ruchu samochodowego w obrębie Podgórze i obniżyć obciążenie ciągu ulic Wiejska – Kowalska. Droga ta może zostać zrealizowana jako lokalna lub dojazdowa. Za zgodne ze studium uznaje się także zrealizowanie inwestycji staraniem operatora stacji narciarskiej - jako drogi wewnętrznej.

Na terenie Pogórze będzie prowadzony wahadłowy ruch samochodowy, obsługujący inhalatoria radonowe położone w południowej części dzielnicy.

Dla poprawy jakości ruchu kołowego w Kowarach niezbędna jest modernizacja ulicy Sienkiewicza oraz przebudowa następujących skrzyżowań dróg:

Sienkiewicza / Leśna;  
Sienkiewicza / Matejki;  
Klonowa / Ogrodowa;  
Karkonoska / 1 Maja;  
Wiejska / Pętla PKS.

Mając na uwadze bezpieczeństwo pieszych oraz kierowców (szczególnie w centralnej części miasta) proponuje się wykorzystanie technicznych elementów drogowych typu lustra, wysepki itp. Studium, zgodnie z rysunkiem planu, przewiduje realizację następujących odcinków dróg:

- łącznik pomiędzy ulicami Rejtana i Wiejską,
- spięcie ulicy Kasztanowej z Lipową oraz zamkową,
- modernizację ulicy Borusiaka (wzdłuż torów kolejowych) w celu połączenia ulicy dworcowej z Sienkiewicza,
- odciążenie ulicy Wiejskiej poprzez budowę alternatywnej trasy po zachodniej stronie Jedlicy,
- modernizację drogi łączącej Przełęcz Kowarską z Podgórzem,



- korektę granic terenów kolejowych zmierzającą do udostępnienia dla potrzeb komunikacji publicznej istniejących odcinków dróg i ulic wytyczonych na terenach kolejowych a niezbędnych dla obsługi istniejącego zainwestowania a także wykorzystanie terenów zbędnych dla transportu kolejowego pod inne funkcje w powiązaniu z terenami przyległymi.

Ponadto ulicę Bielarską, po uprzedniej modernizacji wiaduktu kolejowego, przewiduje się przeznaczyć jako alternatywną dla ruchu prowadzącego obecnie ulicą 1 Maja W związku z powyższym, oraz mając na uwadze wysokie koszty, nie przewiduje się realizacji obwodnicy południowej zapisanej w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego.

Licząc na wzrost zainteresowania Kowarami, Studium przewiduje przygotowanie obiektów spełniających rolę miejsc obsługi podróżnych (MOP), zawierających: parkingi, usługi gastronomiczne, hotel bądź motel. Wskazana lokalizacja to teren o powierzchni 6,9 ha, ograniczony ulicą Rejtana oraz obwodnicą.

W związku z ograniczeniami komunikacyjnymi trasy obwodowej studium zaleca wykorzystanie istniejących ciągów oraz obsługę komunikacyjną terenów przewidzianych pod zagospodarowanie turystyczne w sąsiedztwie stacji paliw poprzez istniejący zjazd na stację.

Wszelkie inwestycje, a szczególnie związane z rozwojem funkcji usługowej o dużej liczbie klientów, muszą zapewnić odpowiednią dla nich liczbę miejsc parkingowych. Studium przewiduje obszary dla organizacji miejsc parkingowych Wytyczone one zostały w rejonach ulic;

Leśnej;

Bukowej;

Karkonoskiej - Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji;

Sienkiewicza;

Wiejskiej - pętla autobusowa;

Podgórze - w pobliżu planowanych terenów rekreacyjnych.

Samorząd jest zainteresowany reaktywacją połączeń linii kolejowej. Studium przewiduje utworzenie kolejowej trasy turystycznej, spinającej dolną i górną część Kowar.

Modernizacja szlaku może służyć także sąsiednim gminom Ożywienie linii jest pożądane z punktu widzenia ekologicznego Inwestycja umożliwi połączenie z większością ośrodków w Sudetach Zachodnich po polskiej i czeskiej stronie. Uatrakcyjni krajobraz oraz podniesie prestiż miasta w regionie.

## **4.2. Zaopatrzenie w wodę i kanalizacja.**

### Zaopatrzenie w wodę.

Gmina może bazować wyłącznie na zasobach wodnych rzeki Jedlicy i jej dopływów. Z uwagi na ukształtowanie fizjograficzne, ekspozycje oraz zalesienie terenów, umożliwiające czasowe retencjonowanie wód z opadów i hamujące procesy parowania bezpośredniego, za zasobną w wodę należy uważać lewobrzeżną i górną część dorzecza rzeki Jedlicy. Szczególnie rolę tę spełniają zadrzewione stoki Kowarskiego Grzbietu, powyżej wysokości 550 m n.p.m., o północnej ekspozycji oraz zachodnie zbocza Lasockiego Grzbietu i Rudaw Janowickich, usytuowane na wysokości ponad 600 m n.p.m.

Za podstawowy problem uznaje się zaopatrzenie miasta poprzez rozbudowę źródeł układów zasilania i dystrybucji. Bilans wodny z uwzględnieniem zaopatrzenia wszystkich odbiorców z wyjątkiem wodochłonnego przemysłu, ustalono na 5300 m<sup>3</sup>/d w dobie średniej i 8500 m<sup>3</sup>/d przy maksymalnym zużyciu dziennym. Wymagane ilości wody winno się pozyskać poprzez rozbudowę ujęć powierzchniowych oraz z istniejącego zbiornika na potoku Bystrzyk, przy Fabryce Dywanów. Planowane docelowe funkcje tego obiektu obejmują:

retencję ujęcia wody dla celów technologicznych i przeciwpożarowych Fabryki Dywanów Kowary;

zbiornik rekreacyjny z wyodrębnionym kąpieliskiem, zagospodarowany proekologicznie, obejmujący: wędkarstwo, bytowanie ptaków, roślinność o funkcjach sanitarnych oraz ekologicznych;

retencję wody dla potrzeb komunalnych miasta np.: polewanie ulic oraz zieleńców. Zakłada się, że złagodzenie deficytu można uzyskać przez przebudowę systemu wodociągu miejskiego.

W związku z rozwojem funkcji uzdrowskiej Wojkowa i turystycznej Podgórze należy wprowadzić gruntowne zmiany istniejących rozwiązań techniczno-przestrzennych systemu wodociągowego miasta. Najodpowiedniejszy jest układ pierścieniowy. Należy uwzględnić wzrost poboru wody wynikły z zatwierdzenia nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

System wodociągowy Kowar winien być zasilany wyłącznie z ujęć usytuowanych na północnych stokach Kowarskiego Grzbietu oraz zachodnich zboczach Lasockiego Grzbietu i Rudaw Janowickich.

W jednostce Podgórze planuje się realizację zespołu drenażowych ujęć wody włączonych do miejskiego systemu wodociągowego. Inwestycja ta pozwoli na likwidację istniejącego deficytu i zaopatrzenie przyszłych odbiorców przy zakładanym umiarkowanym rozwoju miasta.

#### Kanalizacja.

Dla zapewnienia właściwych warunków sanitarnych gminy, zakłada się pełne skanalizowanie obszaru w systemie rozdzielczym. Zgodnie ze współczesnymi wymaganiami nastąpi pełno mechaniczno-biologiczne oczyszczenie ścieków sanitarno-bytowych oraz wód opadowych.

Funkcjonująca mechaniczno-biologiczna i chemiczna oczyszczalnia ścieków jest wyposażona w urządzenia umożliwiające m.in. realizację:

usuwania zanieczyszczeń grubszej frakcji;

sedymentacji piasku w pięciokomorowym płaskowniku;

separacji spływów deszczowych z kanalizacji ogólnospławnej.

Przebudowany i zmodernizowany obiekt ma docelowo filtrować średnio 5200 m<sup>3</sup>/d ścieków bytowo-gospodarczych oraz 2300 m<sup>3</sup>/d podczyszczonych ścieków przemysłowych.

Studium wyklucza możliwość uruchamiania nowej zabudowy terenu bez kompleksowego rozwiązania kanalizacji. Usytuowanie indywidualnych i grupowych oczyszczalni ścieków nie jest zalecane. Dopuszcza się je na terenach już zainwestowanych w przypadku uzyskania pozytywnej ekspertyzy rzeczoznawcy z listy Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa.

### **4.3. Inne media infrastruktury technicznej.**

#### Sieć gazowa.

Gaz jest stosunkowo tanim oraz dostępnym surowcem energetycznym, aprobowanym przez ekologów. W celu ochrony powietrza gmina powinna realizować proces podmiany paliw stałych, zwłaszcza węgla. Ogrzewanie gazowe powinno być promowane szczególnie w Wojkowie i Podgórzu. Studium zaleca rozbudowę oraz modernizację sieci gazowej.

#### Energetyka:

Zaspokojenie potrzeb elektroenergetycznych wynikających z rozwoju społeczno-gospodarczego, stanu zagospodarowania przestrzennego oraz poprawienie niezawodności i jakości dostaw energii dla istniejących odbiorców należy realizować poprzez budowę nowych linii napowietrznych 110 kV, a także stacji 110/20 kV.

Na terenie gminy możliwe jest wykorzystanie niekonwencjonalnych źródeł energii. Produkowana może być przez elektrownie wodne małej mocy, a także wiatrownie, czemu sprzyjają lokalne warunki klimatyczne. Częściowo energia elektryczna służyć winna potrzebom grzewczym.

W Kowarach nie planuje się realizacji sieci najwyższych napięć: 220 i 400 kV, będących w gestii Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A.

W ramach zmian studium wykonanych na podstawie Uchwały Nr XVII/63/15 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 22 października 2015r. oraz Uchwały Nr XX/128/20 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 27 lutego 2020r. w obszarze miasta zostały wyznaczone obszary na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

Pokazane na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego granice określają maksymalny zasięg obszarów na których dopuszcza się lokalizacje w/w obiektów, wraz z ich strefami ochronnymi. Poszczególne obszary zostały na rysunku studium dodatkowo oznaczone numerami.

- 1) obszary nr 1 do nr 5 wskazuje się pod lokalizację instalacji fotowoltaicznych przy zachowaniu następujących wymagań:
  - zachowania istniejących cieków wodnych wraz z ich naturalną obudową biologiczną w odległości 10,00m po każdej stronie cieku;
  - zachowanie istniejących zadrzewień śródpolnych;
  - zajęcie pod instalacje fotowoltaiczne do 50% powierzchni poszczególnych obszarów;
- 2) obszar oznaczony nr 6 wskazuje się pod lokalizację instalacji geotermalnych;
- 3) obszary oznaczone nr 7 do nr 12 są terenami przemysłowymi, obsługi komunalnej miasta lub przemysłu i usług, na których dopuszcza się dowolne instalacje służące pozyskiwaniu energii ze źródeł niekonwencjonalnych za wyjątkiem elektrowni wiatrowych.

W przypadku nie wykorzystania w/w obszarów pod objekty OZE, obowiązują w ich granicach funkcje oznaczone na rysunku studium.

#### Telekomunikacja.

Najważniejszymi zadaniami dla poprawy funkcjonowania regionalnego systemu telekomunikacji są:

wymiana wszystkich central telefonicznych na objekty elektroniczne;

modernizacja sieci miejscowych;

budowa sieci światłowodowych, umożliwiających przekazywanie rozmów telefonicznych, programów telewizyjnych i połączeń komputerowych.

W specyficznej sytuacji obszaru górskiego niezbędne jest wykorzystanie bezprzewodowych systemów telekomunikacyjnych.

Powyższe inwestycje powinny spowodować wzrost liczby abonentów ze 134 do minimum 300 na 1000 ludności. Jest to proces niezbędny w dzisiejszych realiach gospodarki rynkowej, mając na uwadze zwiększone potrzeby mieszkańców i potencjalnych inwestorów

#### **4.4. Pozostałe objekty komunalne.**

##### Cmentarze.

Obiekt położony w centrum miasta przy kościele, o powierzchni 1,5 ha jest już wypełniony i przewiduje się zaprzestanie pochówku. Drugi cmentarz zlokalizowany w zachodniej części miasta zajmuje obszar 4 ha. Gmina ma zarezerwowany obszar o areale 5 ha, który umożliwi poszerzenie obecnego obiektu. Rezerwa zaspokoi potrzeby miasta na okres około 30 lat.

Na terenie samorządu nie przewiduje się lokalizacji gruntu pod grzebowisko dla zwierząt.

#### Obiekty obrony cywilnej.

Nie przewiduje się budowy nowych obiektów obrony cywilnej. Obecnie funkcjonujące (schron i studnie zabezpieczone w razie zagrożeń) są wystarczające z punktu widzenia potrzeb.

#### Gospodarka odpadami.

Gmina Kowary korzysta ze składowiska zlokalizowanego w Kostrzycy. Z obiektu korzystają także inne okoliczne gminy. Projekt rozbudowy składowiska obejmuje jego ekologiczne zabezpieczenie. Przewidywany okres eksploatacji jest obliczony do 2015 roku.

W związku z powyższym na terenie gminy nie przewiduje się lokalizacji składowiska odpadów komunalnych i przemysłowych.

#### Przeciwdziałania zanieczyszczeniom powietrza.

Studium przewiduje współpracę gmin karkonoskich, mającą na celu monitoring oraz eliminację zanieczyszczeń powietrza. Należy realizować proces zamiany dotychczasowych technologii ogrzewania na inne, spełniające normy ekologiczne. W związku z uzdrowskim charakterem gminy lokalizacje obiektów uciążliwych dla stanu środowiska przyrodniczego winny być wyeliminowane

## **5. Obiekty i tereny chronione.**

### **5. 1. Działalności ochronne.**

#### Strefy i obszary chronione.

Na obszarze gminy Kowary Studium uznaje wymóg wytyczenia następujących stref i obszarów chronionych:

ochrony konserwatorskiej, oznaczonych symbolami „A”, „B” oraz „K”;  
obiektów związanych z byłą eksploatacją rud uranowych (szyby, sztolnie);  
linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych;  
masztów telekomunikacyjnych (GSM);  
obiektów obrony cywilnej (studnie zapasowe);  
ujęć wody pitnej;  
obszarów oraz upraw leśnych;  
użytków rolnych;  
cmentarzy;  
Karkonoskiego Parku Narodowego;  
Rudawskiego Parku Krajobrazowego;  
całej zlewni rzeki Jedlica.

Ponadto część miasta leżąca w granicach otuliny KPN znajduje się w istniejącym obszarze Natura 2000.

Proponuje się ustanowienie 40 metrowej strefy ochronnej po zachodniej części obwodnicy. Obszar ten winien być całkowicie wyłączony z zabudowy mieszkaniowej.

#### Ochrona przeciwpowodziowa.

Usytuowanie Kowar powoduje, że istnieje duże prawdopodobieństwo wystąpienia nagłych i gwałtownych powodzi. Z tego powodu nie ma obecnie możliwości całkowitej ochrony przed wystąpieniem nadmiaru wód z brzegów rzek. Aby po części ograniczyć skutki kataklizmów, Studium przewiduje udrożnienie i obudowanie mniejszych cieków w celu spływania wód bezpośrednio do Jedlicy. Spowoduje to ograniczenie

wylewów na okoliczne lasy, łąki i pola. Od 1999 roku obszar gminy jest w zasięgu radaru zainstalowanego na górze Poręba koło Bolkowa. Stacja prowadzi stały monitoring atmosfery. W przypadku prawdopodobieństwa wystąpienia gwałtownych opadów, odpowiednie służby gminne zostaną powiadomione z kilkugodzinnym uprzedzeniem. Na rysunku kierunków zagospodarowanie przestrzennego zostały oznaczone obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest:

- wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%);
- średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%);
- niskie i wynosi raz na 500lat (Q0,2%).

Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i średnie zalicza się do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i należy do nich stosować przepisy odrębne.

Ponadto winny być uwzględnione wnioski w zakresie:

#### Sprawy powodziowe:

ograniczenie zabudowy na terenach zagrożonych gwałtownymi wezbraniem na terenach innych niż wskazane na mapach zagrożenia powodziowego polityka władz lokalnych powinna stymulować taką zabudowę i rozwój terenów w dolinach, aby zminimalizować potencjalne straty poprzez:  
ustalenie stref zabudowy w zależności od stopnia zagrożenia;  
stosowanie się do przepisów budowlanych dotyczących konstrukcji oraz wyposażenia budynków na obszarach zagrożonych;

wprowadzenie obowiązku określonego zagospodarowania gruntów lub inne ograniczenia w ich użytkowaniu, niezbędne do ochrony wód oraz ludności i mienia przed wodami;

należy dążyć do wstrzymania zmiany przeznaczenia terenów zielonych oraz przeciwdziałać w nieuzasadnionej ekspansji zabudowy na nowe tereny;  
opracować studium zagospodarowania zlewni rzeki Jedlicy z uwzględnieniem różnych form i możliwości retencji lasu, wraz z planem urzędzenia oraz gospodarką leśną, w tym technologii i metod pozyskiwania drewna;

opracować projekt biologicznej zabudowy przeciwerozyjnej stoków górskich;  
budowa zapory przeciwrumowiskowej (km 14+900), która powstrzymałaby pochod kamieni, który w czasie powodzi z lipca 1997 roku zasypał koryto rzeki Jedlicy.

#### Ochrona środowiska.

zwiększenie powierzchni terenów zieleni ochronnej oraz użytków ekologicznych wzdłuż cieków i potoków górskich;

dążenie do trwałego zadarnienia i zalesienia terenów erozyjnych – szlaki zrywkowe są przyczyną gwałtownych spływów oraz wyrządzają szkody w korytach rzek;

opracowanie koncepcji przestrzennej udziału lasów, ze szczególnym uwzględnieniem ich funkcji środowiskotwórczych, oraz zalesień w racjonalizacji struktury użytkowania ziemi.

#### Ochrona przeciwpożarowa.

Wyposażona we wszelki specjalistyczny sprzęt jednostka stacjonuje w Jeleniej Górze, w odległości 15 km od granic Kowar.

Strategia Zrównoważonego Rozwoju Powiatu Jeleniogórskiego proponuje utworzenia Jednostki Ratownictwa Technicznego dla potrzeb „Powiatu karkonoskiego”. Siedzibą tej specjalistycznej jednostki mogłaby stać się obecna baza jednostki Straży Pożarnej w Kowarach przy ul. Zamkowej oraz jednostka Pogotowia Ratunkowego, mieszcząca się nieopodal. Lokalizacja ta jest korzystna, uwzględnia bowiem położenie geograficzne oraz rozmieszczenie innych jednostek gaśniczych w regionie.

#### Zagrożenia radiacyjne.

Przeprowadzone liczne badania między innymi instytutu Medycyny Pracy z Łodzi wykazały, że sytuacja radiologiczna środowiska naturalnego w rejonach byłych kopalń rud uranu nie może być oceniana jako katastrofa ekologiczna. Przyczyną tego jest

przede wszystkim fakt, że przeróbka rud uranu była ograniczona do stosunkowo niewielkiego zakładu w Kowarach.

Praktycznie cały urobek w postaci rudy został wywieziony za granicę. Hałdy kopalniane zawierają z reguły skałę płoną. Brak jest typowych hałd z przeróbki rud uranu.

Niemniej faktem jest, że nie uporządkowano środowiska w ciągu ponad dwudziestu lat od zamknięcia Zakładów Przemysłowych R-1. Nie zadbano w należyty sposób, aby zlikwidować dostęp do podziemnych wyrobisk górniczych, stwarzających zagrożenia wypadkowe. Likwidacja tych szkód jest obecnie sprawą najpilniejszą. Badania radiologiczne wykazały, że ludność okolic kopalń może otrzymywać dodatkowe dawki promieniowania gamma pochodzące głównie z hałd i gleby oraz od radonu w powietrzu otwartym. Przeciętne narażenie z tego tytułu można ocenić na około 0,7 mSv rocznie. Jest to wartość niższa od limitu dawki dla ludności, przyjętego w polskich przepisach oraz zaleceniach międzynarodowych. Błędny byłby wniosek, że wszystkie hałdy trzeba zlikwidować a skażoną ziemię wywieźć.

Każdy z lokalnych przypadków powinien być w zakresie działań interwencyjnych rozważony oddzielnie, a podjęte w tej sprawie decyzje winny być uzasadnione i optymalne. Na niektórych hałdach wyrosły już lasy lub przynajmniej zagajniki.

Jakakolwiek interwencja w ten stan byłaby błędem. Zgodnie z zaleceniem Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego priorytetem działań jest wyłączenie stawu osadowego w Podgórzu z dalszej eksploatacji, zlikwidowanie potencjalnego zagrożenia ze strony stawu na środowisko, przeprowadzenie prac rekultywacyjnych oraz prowadzenie stałego monitoringu. Przed podjęciem ostatecznych decyzji dotyczących wyboru metody rekultywacji osadnika należy w pierwszej kolejności opracować „Ocenę oddziaływania istniejącego stawu osadowego na środowisko”. Jest to zgodne z § 4 oraz § 6 rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1995 roku w sprawie określenia rodzajów inwestycji szkodliwych dla środowiska i ludzi oraz ocen oddziaływania na środowisko (Dz. U. nr 52, poz. 284).

## **5. 2. Ochrona zabytków.**

Studium zakłada utrzymanie stref ochrony dóbr kultury z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Określa on ogólne wytyczne odnośnie zasad przyszłego funkcjonowania obiektów zabytkowych oraz modernizacji istniejącej i nowoprojektowanej zabudowy

W opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinny zostać odzwierciedlone 3 rodzaje stref;

### Strefa A – pełnej ochrony konserwatorskiej:

Jest to obszar o funkcjach mieszkalno-usługowych. Wymagana rewaloryzacja dotyczy odtworzenia dawnego układu urbanistycznego, brył budynków, form „małej architektury”, nawierzchni ulic, wystroju witryn, wnętrza interiorów, elementów stolarki oraz ślusarki i detali konstrukcyjnych.

Teren ten winien zostać wzbogacony poprzez wkomponowanie zieleni, zaprojektowanie właściwego oświetlenia i posadzek. Uporządkowania wymaga układ pierzei z zachowaniem osi kompozycyjnych.

### Strefa B – obszar z rygorami konserwatorskimi:

Obejmuje tereny podlegające rygorom w zakresie utrzymania zasadniczych elementów rozplanowania istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru i skali nowej zabudowy.

W obrębie tej strefy obowiązuje zasada uzgadniania z konserwatorem zabytków inwestycji kubaturowych, prac rozbiórkowych, modernizacji i rozbudowy oraz zmiany funkcji obiektów zabytkowych.

### Strefa K – ochrony krajobrazu

Jest to strefa ochrony krajobrazu integralnie związanego z zespołami historycznymi położonymi w Wojkowie i Kowarach. Obszary te wymagają opracowania rewaloryzacyjnego. Wykorzystując dominację poszczególnych kompleksów należy w nie wkomponować inwestycje gastronomiczne, rekreacyjne, kulturalne oraz inne związane z charakterem zespołów.

Na terenie gminy, w nowo wznoszonych obiektach, należy preferować tradycyjne dla regionu formy architektoniczno-budowlane takie jak:

wątki murów - konstrukcje ryglowe;

podcienie;

stromo dachy kryte dachówkami ceramicznymi;

miejscowe materiały typu: cegła, kamień, drewno.

Ponadto należy:

zabezpieczać dorobek kulturalny i naukowy powstały w wyniku dokonań twórców różnych narodowości;

zachować dawne, a także współczesne przekazy kultury niematerialnej, związane z tradycją regionu, upamiętnione w znakach oraz symbolach plastycznych.

kontynuować i rozwijać regionalne cechy urbanistyczne, architektoniczne oraz rzemiosła i twórczości niematerialnej, podkreślające ukształtowaną historycznie odrębność regionu;

podejmować starania o zwrot dóbr kultury;

kontynuować współpracę międzynarodową w przedmiocie upowszechniania wiedzy, zachowania i opieki nad europejskim dziedzictwem kulturowym oraz udostępniać turystycznie jego najcenniejsze wartości.

Studium postuluje wyznaczenie strefy „W” – ochrony archeologicznej pokrywającej się z istniejącą strefą „A” - ścisłej ochrony konserwatorskiej. W jej obrębie należy:

dążyć do przeprowadzenia kompleksowych badań archeologicznych,

poprzedzać badaniami archeologicznymi wszelkie prace ziemne,

konsultować i uzgadniać z PSOZ wszelkie zamierzenia inwestycyjne w tym przebudowy, rozbudowy, remonty na obiektach zabytkowych.

### **6. WNIOSKI.**

Główne cele kształtowania kierunków polityki zagospodarowania przestrzennego gminy stanowią rozwinięcie długookresowych celów społeczno-gospodarczych oraz mają zapewnić możliwość ich realizacji, zgodnie z zasadami zrównoważonego, kompleksowego rozwoju. Niezbędne jest to do:

zapewnienia bezpiecznego dla zdrowia środowiska;

zrównoważenia elementów naturalnych i kulturowych środowiska;

utrzymania korzystnych warunków dla odnowy sił człowieka;

wykorzystania możliwości dalszego harmonijnego rozwoju gospodarczego w oparciu o oszczędne dysponowanie zasobami przyrody.

Nadrzędne wytyczne gospodarowania przestrzenią powinny:

tworzyć warunki dla wzrostu efektywności jej formowania;

sprzyjać zaspokajaniu potrzeb społecznych;

umożliwiać ochronę wartości przyrodniczych i kulturowych.

Na podstawie bilansu terenów wykonanego w ramach zmiany studium wykonanej na podstawie Uchwały Nr XVII/63/15 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 22 października 2015r., zweryfikowanego i uzupełnionego w roku 2020 (w ramach zmiany studium sporządzonej na podstawie Uchwały Nr XX/128/20 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 27 lutego 2020r. szacuje się, że w perspektywie do roku 2030 możliwe jest przeznaczenie dodatkowych terenów (ponad już wyznaczone rezerwy) o następujących powierzchniach:

- mieszkalnictwo – ~~5,00~~ 15,28 ha;
- usługi, w tym usługi turystyki, sportu i rekreacji – ~~30,00~~ 22,85 ha
- inne formy zagospodarowania terenów – stosownie do potrzeb.

Proponowany harmonogram realizacji przewidywanych założeń powinien pomagać w walce z bezrobociem. Aby je ograniczyć należy pręźnie rozwijać infrastrukturę techniczną, która umożliwi pozyskanie inwestorów i zwiększenie potencjału gospodarczego.

Obowiązujące do końca 2003 r. plany zagospodarowania przestrzennego zapewniały możliwości lokalizacyjne w zakresie budownictwa mieszkaniowego i gospodarczo-usługowego. Oprócz pozytywnego aspektu przyciągania potencjalnych inwestorów i możliwych przyszłych zysków podatkowych, negatywnymi konsekwencjami ich ustaleń mogły być:

nadpodaż terenu owocująca spadkiem wartości nieruchomości, pozbycie się rezerw obszarowych uniemożliwiająca realizację w przyszłości uporządkowanej zabudowy o wyższych walorach architektonicznych, zagrożenie dekoncentracją zabudowy, wyrażające się zazwyczaj negatywnym wizerunkiem urbanistycznym, deprecjacją walorów krajobrazowych i załamaniem tradycji w dążeniu do koncentracji układów osiedleńczych, zbędny wzrost nakładów na infrastrukturę techniczną.

Studium nie przewiduje w ciągu najbliższych lat zagospodarowania obszarów przewidzianych perspektywicznie pod zabudowę mieszkaniową i usługową. Umożliwia jednak przygotowanie przyszłych inwestycji poprzez wyprzedzające wykonanie oraz uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wydawanie decyzji o warunkach zabudowy na terenach przyszłego zainwestowania będzie wskazane po:

zapełnieniu rezerw terytorialnych już wyznaczonych w obowiązujących planach urbanistycznych;

wykonaniu dróg i zabezpieczeniu wszystkich wymaganych mediów infrastruktury technicznej, a szczególnie sieci kanalizacyjnej.

Uzasadnieniem powyższego są między innymi wydatki, które będzie musiał ponieść samorząd realizując uzbrojenie terenu. Zakładając, że przeciętna działka budowlana będzie miała powierzchnię 1000 m<sup>2</sup>, według przewidywanego poziomu cen z 1 grudnia 1999 roku koszt wykonania infrastruktury będzie dla niej wynosił 85.622,60 złotych.

Powyższe oznacza, że uruchomienie 1 ha obszaru, to jest zabudowy 8 działek po 1000m<sup>3</sup> wraz z wykonaniem drogi, trotuarów, ścieżki rowerowej, oraz instalacji wodnokanalizacyjnej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, gazowej i telefonicznej, bez kosztów urządzenia zieleni, będzie oznaczać dla gminy wydatek 684.981 złotych. Tylko część tej kwoty będzie można odzyskać poprzez wprowadzenie opłat adiacenckich oraz wykorzystując możliwości wynikające z zastosowania art. 36 ust. 3 obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Uruchamianie zabudowy bez wykonania infrastruktury technicznej i dróg obniży standard zabudowy oraz walory estetyczne i krajobrazowe gminy. Tym samym pogorszy warunki życia mieszkańców.

Opracowywane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego winny:

precyzyjnie określić typy i gabaryty projektowanej zabudowy;

przewidywać etapową rozbudowę większych obszarów funkcyjnych z określeniem harmonogramu ich realizacji;

opierać się na oszacowaniu ich ekonomicznych skutków to jest:

zawierać wymóg scalenia i podziału nieruchomości;

uwzględniać aktywną politykę gospodarki nieruchomościami przez gminę.

W przypadku, gdyby uwarunkowania społeczne oraz ekonomiczne na to zezwoliły, wskazane jest rozważenie możliwości wyłączenia spod zabudowy części nie zain-



westowanych terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego