

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH

z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obejmującego obszar w obrębie 0001 Gminy Miejskiej Kowary**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z uchwałą Nr LXXXII/506/24 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w obrębie 0001 Gminy Miejskiej Kowary, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary, zatwierdzonego uchwałą Nr XXX/150/16 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 17 listopada 2016 r. ze zmianami, Rada Miejska w Kowarach uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy wprowadzające.

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar w obrębie 0001 Gminy Miejskiej Kowary.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią planu są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego sporządzony w skali 1:2000, stanowiący integralną część planu miejscowego;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Załącznik nr 2 nie stanowi ustaleń planu miejscowego.

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

- 1) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu powinno stać się dominującą formą wykorzystania terenu, obejmującą ponad 60 % powierzchni terenu; jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach w obrębie budynku oraz działki budowlanej, z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, określane indywidualnie dla każdego terenu;
- 3) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, budowle, urządzenia, instalacje i przewody, obejmujące w szczególności elektroenergetykę (z urządzeniami magazynowania energii), telekomunikację, gazownictwo, wodociągi, kanalizację sanitarną i deszczową (z urządzeniami retencjonowania i odprowadzenia wód opadowych i roztopowych), stanowiące sieci rozdzielcze (związane z obsługą terenów zabudowy gminy), jak też urządzenia i budowle (wiaty) wstępnego (czasowego) magazynowania (gromadzenia) odpadów;
- 4) infrastrukturze drogowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, obejmujące:
 - a) chodniki, ciągi piesze i pieszo-rowerowe,
 - b) ciągi pieszo-jezdne,

c) dojazdy i drogi pożarowe, place manewrowe.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) przeznaczenie terenu,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) granica strefy ochrony archeologicznej,
- 6) wymiar (w metrach).

2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

3. W planie miejscowym nie ustala się terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

4. Na obszarze planu miejscowego nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić:

- 1) zasady ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, udokumentowanych złóż kopalin, obszarów osuwania się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego:

1) symbolem **PEF**:

- a) podstawowe: teren elektrowni słonecznych (ogniwa fotowoltaiczne do wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW),
- b) uzupełniające: infrastruktura techniczna, komunikacja drogowa wewnętrzna, zieleń naturalna, wody powierzchniowe śródlądowe;

2) symbolem **KR**:

- a) podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- b) uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń naturalna, wody powierzchniowe śródlądowe;

3) symbolem **WS**:

- a) podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- b) uzupełniające: infrastruktura techniczna dystrybucyjna, zieleń naturalna, komunikacja drogowa wewnętrzna;

4) symbolem **ZN**:

- a) podstawowe: teren zieleni naturalnej,
- b) uzupełniające: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna dystrybucyjna, komunikacja drogowa wewnętrzna.

2. Na terenach PEF dopuszcza się towarzyszące ogniwoom fotowoltaicznym obiekty budowlane, urządzenia budowlane i inne elementy zagospodarowania działki wynikające z przepisów odrębnych, jak i z potrzeby prawidłowego korzystania z terenu, obejmujące w szczególności:

- 1) urządzenia i budowle związane z wytwarzaniem, przesyłem i magazynowaniem energii elektrycznej;
- 2) budynki obsługi technicznej;

- 3) elementy infrastruktury drogowej;
- 4) miejsca postojowe usytuowane na terenie działek budowlanych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 5. 1. Ochronie podlegają systemy naturalnych cieków i rowów z elementami zieleni naturalnej śródpolnej i towarzyszącej ciekom.

2. Wymagające ochrony elementy tworzyć będą nowy układ krajobrazu przyrodniczo-kulturowego, podmiejskiego, określonego jako krajobraz przyrodniczo-kulturowy, podmiejski – mozaikowy, z przewagą elementów przemysłowych, związany z elektrownią słoneczną.

3. Zasady kształtowania ładu przestrzennego i elementów zagospodarowania przestrzennego, określają ustalenia planu miejscowego w rozdziałach 2, 4, 5, 6 i 9.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu.

§ 6. 1. Tereny objęte planem miejscowym nie podlegają ochronie przed uciążliwościami hałasu.

2. Uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności produkcyjnej i usługowej nie mogą przekraczać ustalonych przepisami prawa standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność produkcyjną, gospodarczą i usługową posiada tytuł prawny.

3. Gospodarkę odpadami należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Na obszarze planu miejscowego wyklucza się magazynowanie, składowanie i przetwarzanie odpadów, składowanie i demontaż pojazdów, jak też lokalizację punktów zbierania złomu, z zastrzeżeniem §13 ust. 4 pkt 5.

4. Na wszystkich terenach należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.

5. Zapewnić odwodnienie obszaru i odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, w tym odprowadzanych z powierzchni utwardzonych z zachowaniem następujących zasad:

- 1) wody opadowe i roztopowe odprowadzić do wód lub do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zapewnić możliwość kompensacji dotychczasowej retencji terenów objętych planem poprzez odpowiednie gromadzenie i retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach i budowach bioretencji (w tym w zbiornikach retencyjnych i retencyjno-chłonnych);
 - 3) dostosować spływ powierzchniowy wód opadowych i roztopowych z terenu działek budowlanych do możliwości ograniczonego ich odbioru przez cieki odwadniające obszar planu.
6. Zachować istniejące cieki wodne i rowy.
7. Obszar planu może zostać pokryty ogniwami fotowoltaicznymi maksymalnie do 50 %.
8. Ustala się następujące zasady kształtowania zieleni na terenach oznaczonych symbolem ZN:
- 1) zachować istniejącą zieleń w otoczeniu cieków i rowów, ukształtowaną w formie szpalerów drzew lub zwartych zespołów zadrzewień i zakrzaceń; zachować warunki określone w §8;
 - 2) zachować drzewo o charakterze pomnikowym oznaczone na rysunku planu;
 - 3) w pasach zieleni oznaczonych symbolami 1ZN, 2ZN, 3ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN, 11ZN i 12ZN uzupełnić istniejące układy zieleni lub wprowadzić jej nowe, zwarte układy poprzez nasadzenia obejmujące zieleń wysoką i średniowysoką;
 - 4) zapewnić obustronną obudowę biologiczną cieków i rowów;
 - 5) ciągi i zespoły nowej zieleni kształtować w sposób umożliwiający realizację paneli fotowoltaicznych na terenach PEF;
 - 6) wykluczyć zieleń wysoką w obszarze pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 20 kV.

§ 7. 1. Obszar planu obejmuje krajobraz przyrodniczo-kulturowy, podmiejski – mozaikowy, z przewagą elementów przemysłowych, związanych z elektrownią słoneczną, wymagający kształtowania.

2. Zasady kształtowania krajobrazu kulturowego, określają ustalenia planu miejscowego w rozdziałach 2, 4, 5, 6 i 9.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych.

§ 8. 1. Obszar planu położony jest w obrębie historycznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A/1808/365 decyzją z dnia 25.11.1956 r., dla którego stosuje się odpowiednie przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Dla obszaru planu ustala się:

- 1) zachować istniejący układ cieków i rowów wraz z otaczającym go obustronnie ciągami i zespołami zieleni;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami ZN zieleni nadać docelowo formę naturalnych przegród krajobrazowych zapewniających izolację i ograniczony wgląd na elementy zabudowy elektrowni słonecznych; uzupełnienie istniejących ciągów zieleni lub ukształtowanie nowych, realizować poprzez nowe nasadzenia obejmujące zieleni wysoką i średniowysoką;
- 3) zasady i parametry kształtowania zabudowy określa rozdział 6;
- 4) na całym obszarze planu wykluczyć elementy infrastruktury o charakterze dominanty.

3. W obrębie obszaru planu wyznacza się strefę ochrony archeologicznej.

4. Zasady ochrony zabytków archeologicznych oraz prowadzenia badań archeologicznych na obszarze strefy ochrony archeologicznej, w związku ze zmianą zagospodarowania, projektowanymi pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych, określają przepisy odrębne. W obszarze objętym strefą istnieje obowiązek prowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 9. 1. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela:

| Tereny | Przedmiot ustaleń | Wskaźniki i parametry |
|--|---|--|
| 1PEF – 7PEF | nadziemna intensywność zabudowy (minimalna – maksymalna) | 0,00-0,05 |
| | maksymalny udział powierzchni zabudowy | 0,05 |
| | minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej | 0,80 |
| | maksymalna wysokość budynku z dachem płaskim / stromym | 4 m / 6,5 m |
| | maksymalna wysokość ogniw fotowoltaicznych | 4 m |
| | maksymalna wysokość budowli i urządzeń budowlanych związanych z produkcją, przesyłem i magazynowaniem energii elektrycznej | 4 m |
| | maksymalna wysokość budowli i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą elektrowni słonecznych | 5 m |
| | kąt nachylenia połaci dachu stromego | od 18 ⁰ do 30 ⁰ |
| | minimalna liczba miejsc do parkowania według wskaźnika | 1 m. p. / 3 osoby przebywające na terenie |
| | linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicy | od 4 m do 5 m |
| minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: | zgodnie z ust. 2 | |
| 1WS – 4WS | minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej | 0,80 |
| | maksymalna wysokość budowli i urządzeń infrastruktury technicznej | 2,5 m |
| 1ZN – 12ZN | minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej | 0,80 |
| | maksymalna wysokość budowli i urządzeń infrastruktury technicznej | 7 m |

2. Dla terenów określonych w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenach 1PEF – 7PEF określa rysunek planu miejscowego oraz ustalenia zawarte w ust. 1;
- 2) zachować warunek określony w §6 ust. 7;
- 3) dla budynki dopuszczonego na terenach 1 PEF – 7PEF obowiązują następujące zasady kształtowania:
 - a) dach: płaski lub stromy dwuspadowy;
 - b) ściany elewacji: tynkowe; wyklucza się wykończenie ścian blachą;
 - c) kolor pokrycia dachu: czerwony (cegłany, nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwony, brązowy, szary lub antracytowy;
- 4) dopuszcza się usytuowanie obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub przy jej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszczenie nie dotyczy granic działki budowlanej pokrywającej się z linią rozgraniczającą terenów;
- 5) miejsca postojowe usytuować w obrębie działek budowlanych na terenach oznaczonych symbolami 1PEF – 7PEF;
- 6) liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określić analogicznie jak w przepisach odrębnych, określających liczbę miejsc do parkowania dla dróg publicznych, stref zamieszkiwania i stref ruchu.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

- § 10.** 1. Powierzchnia działki pod infrastrukturę techniczną nie może być mniejsza niż 10 m².
2. Powierzchnia działki pod tereny komunikacji nie może być mniejsza niż 100 m².
 3. Powierzchnia działki pod inne przeznaczenie, niż wymienione w ust 1 i 2, nie może być mniejsza niż 400 m².
 4. Szerokość frontu działki pod infrastrukturę techniczną nie może być mniejsza niż 3 m.
 5. Szerokość frontu działki pod inne przeznaczenie niż wymienione w pkt 4 nie może być mniejsza niż 6 m.
 6. Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 60⁰ do 120⁰.

Rozdział 8.

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

§ 11. 1. Na terenach oznaczonych symbolami 1KR – 3KR (tereny komunikacji drogowej wewnętrznej), 1WS – 4WS (tereny wód powierzchniowych śródlądowych), 1ZN – 12ZN (tereny zieleni urządzonej) ustala się zakaz lokalizacji budynków.

2. Zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt. 1, w tym dopuszczenia i ograniczenia w ich zagospodarowaniu i użytkowaniu, określone zostały w rozdział 2, 3, 4 i 5.

3. Na rysunku planu miejscowego oznaczono:

- 1) napowietrzną linię elektroenergetyczną 20 kV z pasem technologicznym o szerokości 15 m, tj. po 7,5 m od osi linii w obu kierunkach;
- 2) kablową linię elektroenergetyczną 20 kV.

4. Zasady zagospodarowania terenów w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych określają ustalenia planu miejscowego oraz przepisy odrębne.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 12. 1. Układ i powiązania układu komunikacyjnego oraz klasyfikację dróg, określa rysunek planu miejscowego i uchwała.

2. Szerokość pasa drogowego dróg w liniach rozgraniczających / terenów komunikacji drogowej, określa poniższa tabela:

| Symbol terenu | Klasa przeznaczenia terenu | Szerokość w liniach rozgraniczających |
|---------------|--|---------------------------------------|
| 1KR | teren komunikacji drogowej wewnętrznej | od 5 m do 16 m |
| 2KR | teren komunikacji drogowej wewnętrznej | od 4 m do 6 m |
| 3KR | teren komunikacji drogowej wewnętrznej | od 6 m do 33 m |

3. Powiązania z układem zewnętrznym zapewnia droga 1KR.

4. Ustala się zasady kształtowania dróg w ciągach terenów komunikacji drogowej określonych w ust. 2:

- 1) wymagane elementy przekroju drogowego i wyposażenia w zakresie elementów obsługi ruchu drogowego określają przepisy odrębne;
- 2) w pasach drogowych dopuszcza się lokalizację urządzeń, przewodów i sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) elementy komunikacji służące pieszym należy dostosować do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

5. Poza wyznaczonymi w planie miejscowym drogami, do obsługi działek budowlanych dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych (komunikacji drogowej wewnętrznej) o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 13. 1. Dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, lokalizację wszelkich obiektów, urządzeń i instalacji, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy, obsługujących tereny objęte ustaleniami planu miejscowego.

2. Dopuszcza się rozbudowę, wymianę, remonty i trwałą adaptację wszystkich istniejących rozdzielczych i dystrybucyjnych sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Odległości obiektów, urządzeń i przewodów (podziemnych i napowietrznych) infrastruktury technicznej od zabudowy, w tym od elementów drogi, określają przepisy odrębne.

4. Ustala się ogólne zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej terenów objętych planem miejscowym:

- 1) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu w §6 ust. 4;
- 3) dostawa energii elektrycznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) obsługę telekomunikacyjną realizować za pośrednictwem sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) gospodarkę odpadami na działkach budowlanych rozwiązać zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych i w planie; zasady lokalizowania miejsc wstępnego magazynowania (czasowego gromadzenia) odpadów stałych powstałych w obrębie działki budowlanej przeznaczonej pod elektrownie słoneczne (tereny PEF), określają przepisy Prawa budowlanego.

§ 14. 1 Na rysunku planu miejscowego oznaczono:

- 1) napowietrzną linię elektroenergetyczną 20 kV z pasem technologicznym o szerokości 15,0 m, tj. po 7,5 m od osi linii w obu kierunkach;
- 2) kablową linię elektroenergetyczną 20 kV z pasem technologicznym o szerokości 0,5 m, tj. po 0,25 m od osi linii w obu kierunkach.

2. W pasach technologicznych linii elektroenergetycznych ustala się.

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy i zagospodarowania nie zapewniających bezpieczeństwa, dostępności, trwałości i prawidłowej eksploatacji linii;
- 2) zakaz zwiększania rzędnych terenu (tworzenia hałd i nasypów) oraz sadzenia roślinności wysokiej w odległości 10 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu.
3. Wymagane dla zachowania bezpieczeństwa ludzi odległości określają przepisy odrębne.
4. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii elektroenergetycznych z zachowaniem dotychczasowych wysokości ich części budowlanych.
5. Wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej określona w rozdziale 6, nie dotyczy elementów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej.

Rozdział 11.

Określenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 15. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami PEF: 30 %;
- 2) dla pozostałych terenów: 0,1 %.

Rozdział 12.

Przepisy końcowe.

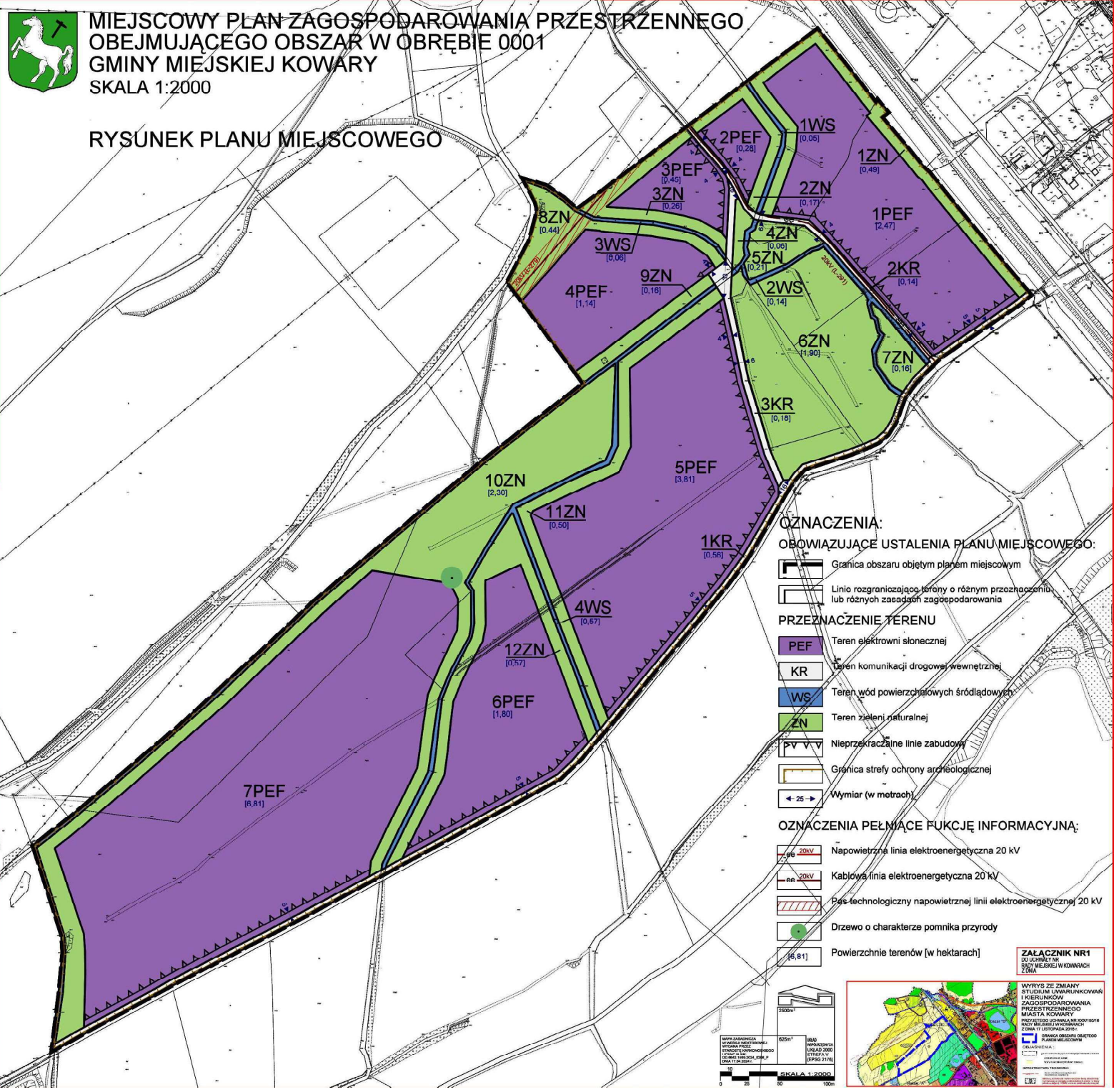
§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kowar.

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

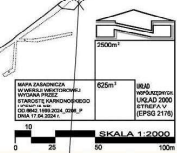


**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 OBEJMUJĄCEGO OBSZAR W OBRĘBIE 0001
 GMINY MIEJSKIEJ KOWARY
 SKALA 1:2000**

RYСУNEK PLANU MIEJSCOWEGO



- OZNACZENIA:**
OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:
- Granica obszaru objętego planem miejscowym
 - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- PRZEZNACZENIE TERENU**
- PEF Teren elektrowni słonecznej
 - KR Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
 - WS Teren wód powierzchniowych śródlądowych
 - ZN Teren zieleni naturalnej
 - PV Wł V W Nieprzekraczalne linie zabudowy
 - Granica strefy ochrony archeologicznej
 - < 25 > Wymiar (w metrach)
- OZNACZENIA PEŁNIĄCE FUKCJĘ INFORMACYJNĄ:**
- < 20kV > Napowietrzna linia elektroenergetyczna 20 kV
 - < 20kV > Kablowa linia elektroenergetyczna 20 kV
 - < 20kV > Pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 20 kV
 - Drzewo o charakterze pomnika przyrody
 - < 5,81 > Powierzchnie terenów [w hektarach]



ZALĄCZNIK NR1
 DO UCHWAŁY NR...
 RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH
 Z DNIA

WYRYS ZE ZMIANY
 STUDIUM UWARUNKOWAŃ
 I KIERUNKÓW
 ZAGOSPODAROWANIA
 PRZESTRZENNEGO
 MIASTA TA KOWARY
 PROJEKTOWANIE PRACOWNIA ARCHIT. I
 Z DNIA 11 LISTOPADA 2015 r.

PLAN MIEJSCOWY

LEGENDA

SKALA 1:2000

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

W związku z uchwaleniem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w obrębie 0001 Gminy Miejskie Kowary, nie wystąpią inwestycje, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kowarach
z dnia r.
Zalacznik3.pdf

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Podstawą sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar 0001 Gminy Miejskiej Kowary, jest uchwała Nr LXXXII/506/24 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w obrębie 0001 Gminy Miejskiej Kowary.

Celem opracowania planu miejscowego jest określenie przeznaczeń terenów oraz zasad ich zagospodarowania i zabudowy z uwzględnieniem wniosku do planu dotyczącego lokalizacji elektrowni słonecznej.

Projekt planu sporządzono na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) i innych ustaw, w tym ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.).

W rozwiązaniach planu uwzględniono:

- wniosek do planu dotyczący nowego przeznaczenia terenów;
- postanowienia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Kowar, przyjętego uchwałą Nr XXX/150/16 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 17 stycznia 2016 r. ze zmianami, w szczególności ograniczenia określone dla obszaru objętego planem,
- materiały planistyczne;
- dotychczasowe plany miejscowe, określone w poniższej tabeli:

| Nazwa planu i jego zmiany | Nr uchwały |
|--|---|
| Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej KOWARY KRZACZYNA A | uchwała Nr XXXVIII/206/05 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 21 listopada 2005 r. |
| Zmiana planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej KOWARY KRZACZYNA A | uchwała Nr XXXV/224/21 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 25 lutego 2021 r. |
| Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary – Krzaczyzna B.1 | uchwała Nr X/56/11 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 10 marca 2011 r. |

Powierzchnia obszaru planu wynosi 25,8 ha, w tym terenu PEF 16,85 ha.

Aktualne zagospodarowanie obejmuje łąki z układami zieleni wysokiej.

Głównymi elementami zagospodarowania przestrzennego, są:

- cieki i rowy odwadniające obszar miasta oraz zadrzewienia towarzyszące ciekom i rowom,
- linie elektroenergetyczne 20 kV.

W otoczeniu obszaru planu występują zwarte układy zieleni wysokiej – szpalery i zielen ń śródpolna, zarówno od strony północnej jak i południowej.

Szczególnie zwarte układy tworzą zespoły zieleni od ul. Karkonoskiej, które – zgodnie z ustaleniami studium – podlegają dalszej rozbudowie (na terenach zieleni urządzonej).

Teren nie jest eksponowany krajobrazowo.

W projekcie planu – biorąc pod uwagę cel jego sporządzenia i wnioski do planu, jak też uwarunkowania dotyczące zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego planem oraz jego otoczenia, określono:

-przeznaczenia terenów (przyjmując klasy przeznaczeń terenów określone w Rozporządzeniu MRiT z dnia 17 grudnia 2021 r.): tereny elektrowni słonecznych (PEF), tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS), tereny zieleni naturalnej (ZN);

- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu; zasady kształtowania krajobrazu;

- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt rysunku planu sporządzono w skali 1:2000 biorąc pod uwagę szczególny zakres jego ustaleń.

Plan obejmuje jedno przedsięwzięcie inwestycyjne związane z realizacją farmy fotowoltaicznej (elektrowni słonecznej). W ustaleniach planu na cele inwestycyjne występuje wyłącznie jedno przeznaczenie PEF (klasa przeznaczenia poziomu 3) z zagospodarowaniem obejmującym głównie panele fotowoltaiczne z niezbędną ich obsługującą zabudową. Równocześnie znaczny obszar planu związany jest z terenami otwartymi (KR, WS, ZN).

Na terenie wystąpi przewaga terenów biologicznie czynnych – zieleni związanej z ochroną cieków, jak też zieleni izolacyjnej od strony wschodniej. Dodatkowo wystąpią tereny zieleni w obrębie elektrowni, gdyż panele fotowoltaiczne mogą zajmować nie więcej niż 50% terenu elektrowni (PEF).

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w szczególności z zasadami określonymi w art. 1 ust. 2, 3 i 4 oraz w art. 15 – 17.

Powyższe zasady zostały uwzględnione w następujący sposób:

Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:

- określenie przeznaczeń terenów;
- określenie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy terenu;
- określenie zasad zagospodarowania terenów i usytuowania zabudowy, w tym linii zabudowy;
- określenie terenów wyłączonych z możliwości lokalizacji zabudowy (budyneków);
- określenie zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu;
- innych ustaleń, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:

- ustalenie terenów zieleni naturalnej w otoczeniu cieków (ZN);
- ustalenie terenów wód powierzchniowych śródlądowych (WS – cieków i rowów) wymagających ochrony;
- określenie zasad zagospodarowania terenów, w tym:
 - określenie maksymalnej powierzchni działki budowlanej pokrytej ogniwami fotowoltaicznymi;
 - określenie parametrów zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
 - określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;
 - określenie wymagań ochrony środowiska i pozostałych ustaleń wymaganych przepisami ustawy.

Obszar planu nie jest eksponowany krajobrazowo ze względu na istniejące układy zieleni wysokiej na terenach położonych poza obszarem planu, zarówno po jego stronie północnej jak i południowej. Brak jest wglądu na teren planu od ulicy Karkonoskiej, od południa i od zachodu.

Celem krajobrazowego ukształtowania elektrowni oraz zneutralizowania jej negatywnego oddziaływania na krajobraz, w rozwiązaniach planu przewidziano:

- pas zieleni od strony terenów kolejowych – od strony wschodniej, jak też po zewnętrznej granicy obszaru objętego planem od strony północnej;
- ochronę terenów wód powierzchniowych śródlądowych (WS) – istniejących cieków i rowów wymagających ochrony łącznie z ich obudową biologiczną;

- podział obszaru elektrowni słonecznej na mniejsze obszary z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych,
- pozostawienie zieleni w otoczeniu cieków i rowów o wymaganej szerokości, określonej w postanowieniach studium, tj. 10 m (tereny ZN),
- nakaz zachowania zieleni wysokiej na terenach ZN;
- zmniejszenie powierzchni terenu PEF (16,85 ha) w stosunku do powierzchni całego obszaru planu (25,8 ha).

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:

- określenie zasad prowadzenia działalności gospodarczej, wywołującej uciążliwości dla środowiska, w tym uciążliwości związanych z możliwością przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych;
- ustalenie maksymalnej powierzchni działek pokrytych panelami fotowoltaicznymi;
- określenie lokalizacji drzewa o charakterze pomnikowym;
- określenie zasad ochrony gruntów przed zanieczyszczeniami i ochrony urządzeń melioracyjnych;
- określenie zasad odwodnienia terenu i utrzymania retencji obszaru;
- określenie zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym zasad funkcjonowania instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw (zgodnie z przepisami odrębnymi).

Na obszarze planu miejscowego nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, udokumentowanych złóż kopalin, obszarów osuwania się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Ustalone w projekcie planu przeznaczenia na cele budowlane nie wymagają zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Odnosząc się do opinii RDOŚ należy zauważyć, co następuje:

-obszar lokalizacji elektrowni słonecznej został ustalony w Studium – opracowanym w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; jest też położony poza obszarami chronionymi w formach przewidzianych w ustawie o ochronie przyrody;

-obszar lokalizacji elektrowni słonecznej ma ograniczoną zdolność do pełnienia funkcji korytarza ekologicznego – biorąc pod uwagę aktualny stan zagospodarowania, jak też ustalenia dokumentów planistycznych dla miasta Kowary (elektrownia stanowi obszar otoczony zabudową miasta od strony wschodniej oraz terenami przyszłej zabudowy w rejonie osiedla Krzaczyzna i miasta Kowary – od strony południowej i zachodniej, jak też częściowo od strony północno-zachodniej);

-korytarz ekologiczny w tej części otuliny KPN może więc funkcjonować wyłącznie na osi Osiedle Skalne – Krzaczyzna (tereny niezabudowane na zachodnim obszarze osiedla) – Radziwiłłówka – Kostrzyca; jednakże korytarz ten w znaczny sposób został już zakłócony niekontrolowaną i rozproszoną zabudową wsi Kostrzyca;

-zwracamy uwagę również na rozwiązania planistyczne korzystne dla funkcjonowania środowiska, takie jak:

·ciągłe układy zieleni umożliwiające funkcjonowanie środowiska przyrodniczego, w tym możliwości przemieszczania się zwierząt (na etapie realizacji przedsięwzięcia – po uzyskaniu aktualnego monitoringu przyrodniczego – określone mogą zostać w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach szczegółowe i wytyczne realizacyjne, minimalizujące uciążliwość terenów PEF);

·w ustaleniach planu określono % powierzchni pod panelami – maksymalna powierzchnia działki budowlanej pokryta ogniwami fotowoltaicznymi nie może przekroczyć 50%; zasada ta nie powinna stanowić bariery do funkcjonowania ptaków; również i ten problem wymaga określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;

·teren PEF może stanowić enklawę intensywnych procesów przyrodniczych w otoczeniu zainwestowania wynikającego z planów miejscowych, szczególnie dla gatunków wymagających spokoju, jak też sukcesji gatunków roślin przystosowanych do zagospodarowania terenów, jak w planie.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uwzględnienie uwarunkowań wynikających z faktu, że obszar planu położony jest w obrębie historycznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A/1808/365 decyzją z dnia 25.11.1956 r., dla którego stosuje się odpowiednie przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Ustalenia planu wymagały więc dodatkowych zapisów wzmacniających ochronę krajobrazu kulturowego o następującej treści:

-zachować istniejący układ cieków i rowów wraz z otaczającym go obustronnie ciągami i zespołami zieleni;

-na terenach oznaczonych symbolami ZN zieleni nadać docelowo formę naturalnych przegród krajobrazowych zapewniających izolację i ograniczony wgląd na elementy zabudowy elektrowni słonecznych; uzupełnienie istniejących ciągów zieleni lub ukształtowanie nowych, realizować poprzez nowe nasadzenia obejmujące zieleni wysoką i średniowysoką;

-na całym obszarze planu wykluczyć elementy infrastruktury o charakterze dominanty.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:

-określenie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy terenu;

-ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych;

-ustalenie maksymalnej powierzchni działek pokrytych panelami fotowoltaicznymi;

-ustalenie terenów zieleni naturalnej w otoczeniu cieków (ZN);

-ustalenie terenów wód powierzchniowych śródlądowych (WS – cieków i rowów) wymagających ochrony;

-określenie pasów technologicznych dla linii elektroenergetycznych oraz zasad ich zagospodarowania;

-określenie stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz wymogu dostosowania ciągów pieszych dla osób niepełnosprawnych;

-określenie zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu, w tym:

·zasad prowadzenia działalności gospodarczej, wywołującej uciążliwości dla środowiska zasad ochrony gruntów przed zanieczyszczeniami,

·określenie zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej,

·określenie, w tym uciążliwości związanych z możliwością przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

Walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

-stworzenie warunków do realizacji elektrowni słonecznych na terenach oznaczonych symbolami PEF;

-zapewnienie warunków do uzyskania dochodów finansowych gminy w zakresie wynikającym ze zmian w zagospodarowaniu terenów i budowy elektrowni słonecznej.

Prawo własności poprzez:

-stworzenie warunków do zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i wnioskiem inwestora elektrowni słonecznej, z jednoczesnym określeniem ograniczeń w zagospodarowaniu terenów na podstawie upoważnienia wynikając z art. 1 i art. 6 oraz art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

-uwzględnienie wniosków i opinii właściwych instytucji związanych opiniowaniem i uzgadnianiem projektu planu;

-zapewnienie warunków obsługi komunikacyjnej i dostępu do drogi publicznej;

-zachowanie procedur sporządzenia projektu planu miejscowego, określanych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Obszar planu miejscowego nie jest związany z obronnością i bezpieczeństwem państwa; nowe zagospodarowanie nie stanowi zagrożenia dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby interesu publicznego poprzez określenie:

- przeznaczeń terenów – zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i wnioskiem Inwestora, jak też zgodnie z celami sporządzenia planu miejscowego, określonymi przez gminę;
- określenie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy terenu;
- ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych;
- ustalenie maksymalnej powierzchni działek pokrytych panelami fotowoltaicznymi;
- ustalenie terenów zieleni naturalnej w otoczeniu cieków (ZN);
- ustalenie terenów wód powierzchniowych śródlądowych (WS – cieków i rowów) wymagających ochrony;
- określenie pasów technologicznych dla linii elektroenergetycznych 20 kV oraz zasad ich zagospodarowania;
- określenie stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz wymogu dostosowania ciągów pieszych dla osób niepełnosprawnych;
- dopuszczenie możliwości lokalizacji infrastruktury drogowej;
- określenie zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu, w tym:
 - zasad ochrony gruntów przed zanieczyszczeniami,
 - określenie zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej,
 - określenie zasad prowadzenia działalności gospodarczej, wywołującej uciążliwości dla środowiska, w tym uciążliwości związanych z możliwością przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez określenie:

- pasów technologicznych dla linii elektroenergetycznych 20 kV oraz zasad ich zagospodarowania;
- zasad uzbrojenia terenów (rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej);
- powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym za pośrednictwem drogi 1KDR – droga powiązana jest z ulicami Jeleniogórką lub Karkonoską poprzez określony w obowiązujących planach miejscowych (Mpzp dla jednostki urbanistycznej Centrum B – uchwała Nr XXXIII/163/08 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 12.11.2008 r., Mpzp dla terenów kolejowych – uchwała Nr LXV/288/14 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 27.02.2014 r., Mpzp dla jednostki urbanistycznej Kowary – Krzeczyna B.1. – uchwała Nr X/56/11 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 10.03.2011 r.).

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Prace nad projektem planu miejscowego prowadzono zgodnie z procedurą sporządzenia projektu planu miejscowego, określaną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach odrębnych.

Czynności proceduralne prac nad planem są odpowiednio udokumentowane w dokumentacji planistycznej.

Wymagane procedurą elementy prac nad planem (ogłoszenie o rozpoczęciu prac nad planem, obwieszczenie o przeprowadzeniu konsultacji społecznych) były udostępniane na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta Kowary (bip.kowary.pl [w zakładce Ogłoszenia Burmistrza] oraz w Monitorze Urzędowym).

W dniach od 16 października 2024 r. do 12 listopada 2024 r. przeprowadzono konsultacje nad projektem planu, obejmującego obszar w obrębie 0001 Gminy Miejskiej Kowary.

Formami konsultacji były:

- Spotkanie otwarte - w dniu 25 października 2024 r. o godzinie 14.00 , w siedzibie Urzędu Miejskiego w Kowarach, ul. 1 Maja 1a, 58-530 Kowary, sala nr 13. I piętro, budynek A – Sala Rajców,

Spotkania plenerowego - w dniu 25 października 2024 r. o godzinie 15.00 w Kowarach, w rejonie ul. Karkonoskiej przy przejeździe kolejowym (parking).

Projekt planu został udostępniony w terminie konsultacji w siedzibie Urzędu Miejskiego w Kowarach, ul. 1 Maja 1a, 58-530 Kowary, pokój nr 3, od poniedziałku do piątku w godzinach pracy Urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej bip.kowary.pl [w zakładce Ogłoszenia Burmistrza] oraz na stronie internetowej <https://mkowary.e-mapa.net/legislacja/mpzp/8598.html>.

Do projektu planu w czasie konsultacji uwag nie wniesiono, zarówno w czasie spotkań konsultacyjnych w dniu 25 października 2024 r., jak i w terminie konsultacji do dnia 12 listopada 2024 r. W związku z brakiem uwag nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Prace nad projektem planu miejscowego prowadzono zgodnie z procedurą sporządzenia projektu planu miejscowego, określaną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Procedura prac nad planem została przedstawiona w dalszej części uzasadnienia.

Dowody potwierdzające wykonanie wszystkich czynności wymaganych art. 17 ustawy oraz w rozporządzeniu MRiT z dnia 17 grudnia 2021 r. zostały przedstawione w załączonej do uchwalonego planu dokumentacji planistycznej.

Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności:

Obszar planu sąsiaduje z terenami miasta Kowary przewidzianym do zabudowy i uzbrojenia w zakresie sieci wod.-kan lub wprowadzenia rozwiązań indywidualnych.

W przypadku wystąpienia konieczności uzbrojenia terenu w zakresie sieci wodociągowej, zapewniona zostanie odpowiednia ilość wody z sieci wodociągowej.

Spełnienie warunków zawartych w zakresie art. 1 ust. 3 i 4 ustawy.

Rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego zapewniają, zarówno ochronę interesu publicznego (zgodnie z zasadami określonymi w polityce przestrzennej gminy oraz zasadami określonymi w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), jak i możliwość realizacji potrzeb indywidualnych w zakresie zagospodarowania terenów w zgodzie z interesem publicznym; określone przez gminę regulacje i ograniczenia (w sposobie zagospodarowania i zasad zagospodarowania) wynikają z uprawnień określonych w art. 1, art. 3, art. 4, art. 6, art. 14 i art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalając zapisy projektu planu miejscowego ważne były – interes publiczny i interesy prywatne, poprzez określenie:

-przeznaczeń terenów i zasad ich zagospodarowania – zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wnioskami, jak też zgodnie z celami sporządzenia planu miejscowego, określonymi przez gminę; regulacje i ograniczenia (w sposobie zagospodarowania i zasad zagospodarowania) wynikają z uprawnień określonych w art. 1, art. 3, art. 4, art. 6, art. 14 i art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

-ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych;

-ustalenie maksymalnej powierzchni działek pokrytych panelami fotowoltaicznymi;

-ustalenie terenów zieleni naturalnej w otoczeniu cieków (ZN);

-ustalenie terenów wód powierzchniowych śródlądowych (WS – cieków i rowów) wymagających ochrony;

-określenie pasów technologicznych dla linii elektroenergetycznych 20 kV oraz zasad ich zagospodarowania;

-dopuszczenie możliwości lokalizacji infrastruktury drogowej;

-określenie zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu;

-określenie zasad gospodarki odpadami;

-innych ustaleń, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tereny objęte planem położone są w obszarze wskazanym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Kowar, przyjętego uchwałą Nr XXX/150/16 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia

17 stycznia 2016 r. jako obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefami ochronnymi.

Rozwiązania zawarte zarówno w studium jak i w planie uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni w sposób określony w art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Miasto Kowary nie przeprowadziło analiz, o których mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tym samym projekt planu nie został oceniony pod kątem zgodności z wynikami tych analiz.

Wpływ na finanse publiczne.

Realizacja ustaleń planu miejscowego (w okresie przyjętego horyzontu czasowego prognozy – 10 lat) będzie korzystna finansowo dla miasta Kowary.

Prognozuję się bowiem uzyskanie nowych korzyści finansowych, biorąc pod uwagę te elementy dochodów, których wystąpienie w okresie realizacji planu (10 lat) jest najbardziej prawdopodobne, tj. dochodów z podatku od nieruchomości oraz podatku od czynności cywilnoprawnych. Prognozowane wpływy do budżetu miasta szacuje się w wysokości 2 140 000 zł.

Korzyści finansowe wzrosną w przypadku pobrania opłaty planistycznej. Szacowane potencjalne korzyści wynikające z opłaty planistycznej - wyłącznie w przypadku sprzedaży części gruntów w ciągu 5 lat od uchwalenia planu - mogą wynieść około 1 000 000 zł. Wpływ ten jest mało prawdopodobny, gdyż realizacją przedsięwzięcia nie wiąże się z obrotem nieruchomości.

Nie wystąpią natomiast koszty gminy – nie przewiduje się bowiem inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy.

Plan został opracowany zgodnie z procedurą zawartą w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), z udziałem czynności, jak niżej:

1. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska w Kowarach w dniu 28 marca 2024 r. podjęła uchwałę Nr LXXXII/506 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w obrębie 0001 Gminy Miejskiej Kowary.

2. Zgodnie z art. 14 ust. 5 przed podjęciem uchwały wykonano analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

3. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary (uchwała Nr XXX/150/16 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 17 listopada 2016 r.).

4. W dniu 22 kwietnia 2024 r. ukazało się w Monitorze Urzędowym ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, z określonym terminem składania wniosków do planu. Ponadto informacja o rozpoczęciu prac nad planem była dostępna w ogłoszeniu wywieszonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Biuletynie Informacji Publicznej na stronie bip.kowary.pl [w zakładce Ogłoszenia Burmistrza] oraz na stronie internetowej: <https://mkowary.e-mapa.net/legislacja/mpzp/8598.html>.

5. Pismami z dnia 24.04.2024 r. Znak WRM.6721.4.2024 r., zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy, właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu. W zawiadomieniu ustalono termin składania wniosków do planu na 21 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odrębnymi pismami z dnia 24.04.2024 r. Znak WRM.6721.4.2024 wystąpiono do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

6. Do opracowanego i zaakceptowanego przez Burmistrza Miasta Kowary projektu planu dołączono prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

7. Projekt planu został przedłożony do opiniowania i uzgadniania pismami z dnia 12 sierpnia 2024 r. (Znak: WRM.6721.4.2024). W związku z brakiem uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

pismami z dnia 10.09.2024 r i z dnia 16.09.2024 r. (Znak: WRM.6721.4.2024), Burmistrz Miasta Kowary wystąpił o ponowne uzgodnienie. Postanowieniem z dnia 26.09.2024 r. uzyskano wymagane uzgodnienie.

8. Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, został przedłożony do konsultacji społecznych w dniach od 14 października do 12 listopada 2024 r. Szczegółowy raport z konsultacji społecznych został dołączony do dokumentacji planistycznej.

9. Konsultacje społeczne nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyły się w 25 października 2024 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego oraz na obszarze objętym opracowaniem planu miejscowego. Z konsultacji sporządzono protokół. W czasie konsultacji społecznych do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

W związku z wymogami art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1112), poniżej przedstawiam podsumowanie zawierające uzasadnienie przyjętego dokumentu.

Propozycje rozwiązań sprzyjających ochronie środowiska alternatywnych do rozwiązań planu.

Rozwiązania alternatywne na etapie planowania przestrzennego mogą dotyczyć głównie kwestii lokalizacyjnych oraz rozwiązań technicznych leżących w kompetencjach dokumentu (przede wszystkim w zakresie sposobu wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną oraz wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy).

W przedmiotowym przypadku, pod nowe zainwestowanie przeznacza się tereny rolne dość cenne przyrodniczo jednak położone poza obszarami objętymi ochroną. Alternatywą dla wielkoobszarowych farm fotowoltaicznych, są rozwiązania rozproszone i montaż paneli na już istniejących dachach budynków. Pod względem oddziaływania na środowisko, jest to rozwiązanie korzystniejsze, pozwalające przede wszystkim zachować otwarte tereny dla produkcji rolnej oraz wykluczyć skutki groduzenia dużych powierzchni (ograniczenia w przemieszczaniu zwierząt). Rozwiązanie to wymaga jednak wsparcia krajowego/samorządowego dla użytkowników indywidualnych, aby skala tych działań zrównoważyła produkcję prądu w farmach wielkoobszarowych. Inną alternatywą jest wykorzystanie turbin wiatrowych, jednak w krajobrazie Kotliny Jeleniogórskiej rozwiązanie to jest dyskusyjne.

Projekt planu nie determinuje sposobu realizacji nowego zainwestowania w zakresie dotyczącym technologii (rodzaju paneli itp.), ponieważ nie leży to w kompetencji tego dokumentu. Wariantowanie w tym zakresie możliwe jest dopiero na etapie realizacji inwestycji, kiedy znane są już jej założenia projektowe.

Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego dotyczy prognoza, obejmuje teren położony w północno-zachodniej części miasta Kowary, w rejonie oczyszczalni ścieków. Powierzchnia terenu wynosi ok. 25 ha. Jest to w całości obszar gruntów rolnych – użytków zielonych (łąk i pastwisk). Wzdłuż północno-wschodniej granicy terenu przebiega linia kolejowa nr 308 Ogorzelec – Kowary. Linia ta w najbliższych latach ma zostać poddana rewitalizacji. Przez teren opracowania przepływają niewielkie ciekі wodne, które po połączeniu uchodzą do Jedlicy.

2. Szata roślinna na terenie opracowania to w całości zbiorowiska związane z rolniczym wykorzystaniem gruntów. Są to użytki zielone (łąki i pastwiska) urozmaicone zadrzewieniami śródpolnymi. Łąki na terenie opracowania należą w przewadze do tzw. siedlisk naturalnych o wysokich walorach przyrodniczych. Teren opracowania położony jest poza obszarami objętymi ochroną na podstawie Ustawy o ochronie przyrody.

3. Północna część gminy Kowary stanowi atrakcyjną jednostkę krajobrazową, w której dominują duże połacie terenów otwartych – łąk i pastwisk z kępami i pasami zadrzewień uformowanymi wzdłuż cieków wodnych. Realizacja zapisów projektu planu zmieni krajobraz terenu opracowania. Powstanie tu specyficzne wnętrze krajobrazowe związane z farmą fotowoltaiczną.

4. Na przeważającej części obszaru opracowania wyznaczono tereny o symbolu PEF dla których ustalono:

-przeznaczenie podstawowe: teren elektrowni słonecznych (ogniwa fotowoltaiczne do wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW),

-przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne, zieleń naturalna, wody powierzchniowe śródlądowe.

5. Strukturę przestrzenną uzupełniają tereny zieleni naturalnej ZN, tereny wód powierzchniowych WS oraz drogi wewnętrzne KR.

6. Na terenach PEF dopuszcza się towarzyszące ogniwom fotowoltaicznym obiekty budowlane, urządzenia i inne elementy zagospodarowania działki wynikające z przepisów odrębnych, jak i z potrzeby prawidłowego korzystania z terenu, obejmujące w szczególności:

- urządzenia budowlane;
- urządzenia i budowle związane z wytwarzaniem, przesyłem i magazynowaniem energii elektrycznej;
- elementy infrastruktury drogowej;
- miejsca postojowe usytuowane na terenie działek budowlanych.

Mając na uwadze planowany w rejonie Kowar rozwój zainwestowania, działaniem którego skutki mogą się kumulować, jest przede wszystkim przeznaczenie nowych terenów pod zabudowę oraz farmy fotowoltaiczne. Z obiema formami zagospodarowania wiąże się zajęcie dużych przestrzeni gruntów rolnych, czego wynikiem jest szereg konsekwencji w zakresie przekształceń powierzchni ziemi i roślinności, zmiany sposobu wykorzystania przestrzeni przez zwierzęta (np. uszczuplenie dostępnej powierzchni lęgowej oraz żerowisk ptaków i nietoperzy), zmiany zachowań dzikich zwierząt oraz fragmentacja siedlisk przyrodniczych i stwarzanie barier dla przemieszczania się większych ssaków.

7. W odniesieniu do gatunków zwierząt będących przedmiotem ochrony obszarów Natura 2000, oddziaływania mogą dotyczyć gatunków migrujących, ze względu na rodzaj dopuszczanych inwestycji (farmy solarne) - głównie ptaków i nietoperzy. Oddziaływania te mogą mieć charakter:

-bezpośredni: śmiertelność w wyniku kolizji – w przypadku ptaków ocenia się ryzyko kolizji jako niskie [Harrison 2017];

-pośredni: utworzenie bariery na szlaku migracji i ograniczenie powierzchni żerowisk. Aktualnie rolę obszarów opracowania w tym zakresie mogą przejąć obszary otaczające.

8. Pełna analiza znaczenia terenu objętego opracowaniem dla migracji ptaków i nietoperzy wymaga jednak monitoringu przyrodniczego obejmującego wszystkie okresy fenologiczne i oceny znaczenia terenów dla tych grup zwierząt.

9. Nie przewiduje się znacząco negatywnego oddziaływania na drożność korytarzy ekologicznych łączących obszary Natura 2000 (zob. p. 7.10 prognozy) oraz wyznaczonych w Planie ochrony dla Karkonoskiego Parku Narodowego [Dz.U. 2021 poz. 882], przy zachowaniu wskazanych w prognozie działań minimalizujących w zakresie sposobu grodzienia terenu i podziału inwestycji na mniejsze kompleksy.

10. Rozwój odnawialnych źródeł energii stanowi obecnie cel określony w większości strategii dotyczących ochrony środowiska w Polsce i w tym zakresie zapisy projektu planu są z nimi zgodne. W przedmiotowym przypadku problemem jest jednak przeznaczenie pod farmy fotowoltaiczne łąk stanowiących wartościowe siedliska przyrodnicze, co ograniczy możliwość spełnienia celów ochrony środowiska związanych z utrzymaniem bioróżnorodności.

11. W projekcie planu wprowadzono rozwiązania minimalizujące negatywne oddziaływanie inwestycji na krajobraz:

- teren elektrowni słonecznej podzielono na mniejsze kompleksy rozdzielone pasami zieleni zachowującymi istniejące zadrzewienia śródpolne i nadwodne;
- maksymalną wysokość paneli ustalono na 5 m.

12. Realizacja zapisów projektu planu nie spowoduje bezpośredniego przekształcenia terenów w granicach obszarów objętych ochroną, a także wzrostu antropopresji w ich granicach. Z uwagi na oddalenie od obszarów chronionych i charakter planowanych inwestycji nie przewiduje się ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń lub istotnego przekształcenia stosunków wodnych, które mogłyby negatywnie oddziaływać na pobliskie obszary chronione.

Opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58

W czasie trwania procedury opracowania planu miejscowego, uzyskano uzgodnienia dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko:

-Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska we Wrocławiu (pismo nr WSI.411.117.2024.KM z dnia 22 maja 2024 r.);

·Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Jeleniej Górze (pismo nr ZNS.9022.4.2.2024.AW z dnia 13 maja 2024 r.).

Projekt planu został zaopiniowany przez:

·Regionalną Dyрекcyję Ochrony Środowiska we Wrocławiu (pismo nr WSI.410.276.2024.HL z dnia 10 września 2024 r.),

·Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Jeleniej Górze (pismo nr ZNS.9022.3.15.2024.AW z dnia 19 sierpnia 2024 r.).

Zgłoszone uwagi i wnioski

W czasie konsultacji społecznych w dniach od 16 października do 12 listopada 2024 r. do prognozy oddziaływania na środowisko – nie wpłynęły żadne uwagi.

Ustalenia planu dotyczące oddziaływań transgranicznych.

Najbliższa granica państwa (z Republiką Czeską) znajduje się ok. 5 km na południe od terenu objętego projektem planu.

Skutki realizacji zapisów planu – jak to wynika z ustaleń przedstawionych wcześniej w prognozie, będą miały charakter lokalny, ograniczony do terenu opracowania i jego najbliższego sąsiedztwa. Mając na uwadze odległości obszaru opracowania od granic państwowych, należy więc stwierdzić, że realizacja ustaleń przedmiotowego dokumentu nie spowoduje powstania oddziaływań transgranicznych.

Propozycje dot. metod i częstotliwości przeprowadzenia monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu

Analizę skutków realizacji ustaleń projektu planu proponuje się dokonać łącznie z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, którą w celu oceny aktualności planów miejscowych, przeprowadza burmistrz zgodnie z art. 32 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analizy burmistrz przedstawia radzie miejskiej, co najmniej raz w okresie kadencji rady.

Zgodnie z art. 10 Dyrektywy 2001/42/WE w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko, w celu analizy skutków planu można wykorzystywać, stosownie do potrzeb, istniejące systemy monitoringu w celu uniknięcia powielania monitoringu. Monitoring skutków planu może więc opierać się o informacje gromadzone w ramach państwowego monitoringu środowiska (PMS), prowadzonego na podstawie Ustawy Prawo Ochrony Środowiska lub informacje z monitoringów realizowanych na podstawie decyzji z kolejnych etapów postępowania inwestycyjnego (np. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach).

Wstępnie wskazać można następujące obszary monitoringu:

-sposób utrzymania zieleni na terenach farmy fotowoltaicznej;

-sposób realizacji ogrodzenia farmy.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Kowarach uchwala plan miejscowy, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej ustalonych w planie.

W związku z powyższym przedkładam:

1.Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem.

2.Załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000.

3.Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

-