

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Kowarach
z dnia

**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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 609 ze zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), 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 obejmującego 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, drogi wewnętrzne, 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, związanych 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 §15 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 budowlach 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. 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 zakrzaczeń;
 - 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 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 zielenią 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 budowę 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 / dopuszczenia	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 powierzchnia działki budowlanej pokryta ogniwami fotowoltaicznymi	0,50
	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 stromeego	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	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,80
- 12ZN	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) 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 (ceglany, nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwony, brązowy, szary lub antracytowy;
 - 3) 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;
 - 4) miejsca postojowe usytuować w obrębie działek budowlanych na terenach oznaczonych symbolami 1PEF – 7PEF;
 - 5) 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

Szczegółne 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 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.

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.