

UZASADNIENIE
do projektu uchwały Rady Miejskiej w Kowarach
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obejmującego obszar w obrębie 0001 Gminy Miejskiej Kowary

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) 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).

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.

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 ńródpolna, 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;
- szczególne 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 szczególnie 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 znaczy 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 ładu 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 (budynków);
- 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,
- 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 (tereny ZN),
- nakaz zachowania zieleni wysokiej na terenach ZN.

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.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez: na obszarze planu miejscowego nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków i dóbr kultury współczesnej.

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 Jeleniogórską lub Karkonoską poprzez określony w obowiązujących planach miejscowych (Mpzp dla jednostki urbanistycznej Centrum B – uchwała Nr XXXIII/163/08 RM w Kowarach z dnia 12.11.2008 r., Mpszp dla terenów kolejowych – uchwała Nr LXV/288/14 RM w Kowarach z dnia 27.02.2014 r., Mpszp dla jednostki urbanistycznej Kowary – Krzczyna B.1. – uchwała Nr X/56/11 z dnia 10.03.2011 r.) układ dróg, oznaczonych symbolami: KDW, KDD i KD/p-j.

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 będą ~~raz~~ odpowiednio udokumentowane w dokumentacji planistycznej.

Wymagane procedurą elementy prac nad planem (ogłoszenie o rozpoczęciu prac nad planem, o przeprowadzeniu konsultacji społecznych) będą / są udostępniane na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta Kowary.

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 / zostaną 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, w nioskami, 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.

Miast 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.

Prognozuj 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.

Korzyści finansowe wzrosną w przypadku pobrania opłaty planistycznej (element dochodu 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.