

UZASADNIENIE

do uchwały Nr .../.../23 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Wojków 2.

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Wojków 2, przystąpiono na podstawie uchwały Nr LIX/361/22 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 29 września 2022 r. Na podstawie tej uchwały w dniu 13 grudnia 2022 roku zawiadomiono przez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz ogłoszono w miejscowej prasie o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu.

Plan dotyczy dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Wojków 2:

- 1) działki nr 51/21 obr. 0002 obecnie przeznaczonej pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej towarzyszącej usługom. Korekta planu ma na celu dopuszczenie jako równorzędne przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną oraz dopuszczenie zabudowy łączącej funkcję mieszkaniową i usługową zgodnie z wnioskiem właściciela działki;
- 2) obszaru obejmującego zespół działek przy ul. Miodowej nr 101/21 – 101/26 obr. 0002 obecnie przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem zabudowy usługowej z zakresu bazy noclegowej dla turystów. Korekta planu ma na celu dopuszczenie jako równorzędne przeznaczenie podstawowe zabudowę usługową z zakresu bazy noclegowej dla turystów oraz korektę ustaleń dotyczących wskaźników urbanistycznych oraz linii zabudowy zgodnie z wnioskiem właściciela działki;
- 3) działek nr 101/12 i 101/13 obr. 0002 obecnie przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem zabudowy usługowej z zakresu bazy noclegowej dla turystów. Korekta planu ma na celu dopuszczenie jako równorzędne przeznaczenie podstawowe zabudowę usługową z zakresu bazy noclegowej dla turystów oraz korektę ustaleń dotyczących wskaźników urbanistycznych zgodnie z wnioskiem właściciela działki.

Przystąpienie do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Wojków 2, wynika z wniosków złożonych na ręce Burmistrza Miasta Kowary przez właścicieli terenów.

Celem podjęcia prac planistycznych dla obszaru objętego planem, przedstawionego na mapie stanowiącej załączniki graficzny nr 1 do uchwały jest doprowadzenie do harmonijnego i spójnego zagospodarowania działek.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią, że: „*plan miejscowy Uchwala Rada Gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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”.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Wojków 2, przed przedłożeniem go Radzie Miejskiej w Kowarach do uchwalenia, poddany został procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022r. poz. 1029, z późn. zm.).

Do projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono:

- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska pismem znak WSI.411.527.2022.KM z dnia 17 stycznia 2023 r.,
- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Jeleniej Górze, Postanowieniem znak ZNS.9022.4.26.2022.AW z dnia 23 grudnia 2022 r.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał opinie i uzgodnienie w/w organów:

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – Opinia - znak WSI.410.150.2023.KM z dnia 12.05.2023 r.,
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska - uzgodnienie – Postanowienie znak WPN.610.57.2023.JD z dnia 05.05.2023 r.,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Jeleniej Górze – opinia - Postanowienie znak ZNS.9022.3.12.2023.AW z dnia 24.04.2023 r.

W terminie od 29 maja 2023 r. do 7 kwietnia 2023 r., projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w jednostce urbanistycznej Kowary Podgórze Wschodnie 1, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony był do publicznego wglądu, a dnia 21 czerwca 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna. Do dnia 6 lipca 2023 r. przyjmowane były uwagi. Do wyłożonego projektu planu zgłoszono ... uwag.

Obszar objęty planem nie obejmuje gruntów leśnych ani gruntów rolnych podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W związku z powyższym w ramach planu nie było wymagane uzyskanie zgód, o których mowa w art. 17 pkt 6c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Miejska w Kowarach stwierdziła iż projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary. Ustalenia projektu planu odpowiadają dyspozycjom w/w dokumentu.

Niniejszy plan realizuje wymogi określone w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

- plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zawarte w nim regulacje dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu; przyjęte rozwiązania zostały dostosowane do warunków lokalizacyjnych oraz charakteru funkcjonalnego obszaru i zaopiniowane przez Miejską Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną;
- plan w racjonalny sposób wykorzystuje zasoby środowiska naturalnego oraz gospodaruje wodami; obszar objęty planem obejmuje tereny zurbanizowane miasta oraz tereny przyległe, które w dotychczasowych dokumentach planistycznych wskazane były pod zabudowę. Nie ingeruje więc w zwarte kompleksy gruntów rolnych; na terenach otwartych i niezabudowanych ograniczono do minimum możliwość zabudowy poprzez wyznaczenie liniami zabudowy konkretnych miejsc pod zabudowę, w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu miejscowego;
- na obszarze objętym planem nie występują obiekty figurujące w rejestrze zabytków czy w ewidencji zabytków, w obszarze planu nie zewidencjonowano również stanowisk archeologicznych; obszary objęte planem leżą w granicach zabytkowego układu urbanistycznego miasta Kowary wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/1808/365 z dnia 25.11.1956r.; w granicach projektu planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony; przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z art. 25 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- plan respektuje wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych; przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów (w dalszych procesach inwestycyjnych) w sposób gwarantujący spełnienie w/w wymagań;
- plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wskazanie na cele inwestycyjne terenów położonych w granicach jednostki osadniczej, na styku z istniejącą zabudową, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym oraz dyspozycjami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Podjęte decyzje planistyczne nie powodują rozproszenia zabudowy i nadmiernej rozbudowy sieci infrastruktury technicznej;
- dokument uwzględnia prawo własności, respektuje prawa nabyte; uwzględnia także potrzeby gminy w możliwie najwyższym stopniu, przy uwzględnieniu wymogów ładu przestrzennego oraz uzasadnionego interesu publicznego;

- plan uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – dokument uzyskał w tym zakresie wymagane uzgodnienia;
- plan chroni interes publiczny – pozwalając na lokalizację usług publicznych na wszystkich terenach usługowych i mieszkalno - usługowych, stosownie do potrzeb społeczności lokalnej, uwzględnia zasadę ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju;
- plan nie stawia barier dla rozwoju sieci infrastruktury technicznej, w tym internetu szerokopasmowego;
- w pracach planistycznych został zapewniony udział społeczności lokalnej, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; dokumenty planistyczne były udostępniane wszystkim zainteresowanym wraz z pełną informacją merytoryczną; procedury planistyczne były prowadzone w sposób jawny i przejrzysty, z zachowaniem wszelkich wymogów określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- plan uwzględnia obowiązki gminy w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając sposób zagospodarowania organy gminy zważyły interes publiczny i interesy prywatne, starannie analizując złożone wnioski. Szczegółowej analizie poddano wnioski mieszkańców zarówno na etapie tworzenia projektu planu, jak i na forum Komisji Rady Miejskiej, przed wysłaniem projektu planu miejscowego do opiniowania i uzgadniania. Plan respektuje istniejący stan zagospodarowania terenów, stan własnościowy oraz ustalenia obowiązującego planu miejscowego, a zmiany dotychczasowych ustaleń są zgodne z potrzebami wspólnoty samorządowej. W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawiera prognoza skutków finansowych oraz prognoza oddziaływania na środowisko. Ocenie poddano także uwarunkowania społeczne - potrzeby mieszkańców gminy. Dokumenty te wskazują na zasadność przyjętych rozwiązań.

Decyzje planistyczne zostały podjęte z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, zgodnie ze wskazaniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i dążenia do minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a także zapewnienia dogodnych warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Rozwiązania zapewniają strukturom przestrzennym zwartość poprzez wypełnienie przestrzeni pomiędzy istniejącą zabudową lub stycznie do niej. Obszar objęty planem leży w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. Nr 166, poz. 1443). Miasto Kowary nie przeprowadziło analiz, o których mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tym samym plan nie został oceniony pod kątem zgodności z wynikami tych analiz.

Ocena skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Wojków 2, wskazuje, że uchwalenie tego planu wpłynie korzystnie na finanse gminy. Przewiduje się, że po stronie kosztów nie wystąpią żadne nowe pozycje. W niewielkim stopniu mogą wzrosnąć też potencjalne dochody z tytułu podatków lokalnych, co zostało szczegółowo omówione w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu. Podsumowując należy stwierdzić, że plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu w jakim został podjęty. Po uchwaleniu, jako akt prawa miejscowego, niniejszy plan *zagospodarowania przestrzennego miasta* stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze miasta.