

## UZASADNIENIE

### **do uchwały Nr .../.../23 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia ..... 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w jednostce urbanistycznej Kowary Podgórze Wschodnie 1.**

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w jednostce urbanistycznej Kowary Podgórze Wschodnie 1, przystąpiono na podstawie uchwały Nr LIX/359/22 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 obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary – Podgórze Wschodnie 1:

- 1) obszaru projektowanej drogi z rejonu centrum Kowar do ul. Podgórze oznaczonego w aktualnie obowiązującym planie dla wschodniej części jednostki urbanistycznej Podgórze w Kowarach symbolem KD/L.1 - projektowane drogi i ulice lokalne. Korekta planu ma na celu dopuszczenie realizacji tego powiązania jako drogi dojazdowej, co pozwoli na obniżenie kosztów jej realizacji i zwężenie pasa drogowego, co z kolei zmniejszy zobowiązania gminy związane z wykupem terenów pod w/w drogę. W ramach planu nie przewiduje się zmiany obecnego przebiegu drogi;
- 2) obszaru oznaczonego w aktualnie obowiązującym planie dla wschodniej części jednostki urbanistycznej Podgórze w Kowarach symbolem Uz.MN.1; Uz.MN.2; Uz,MN.3; U,MN.1 - przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obszar pomiędzy ul. Polną a ul. Tadeusza Rejtana. Celem planu jest zmiana parametrów dla nowopowstających budynków, przesunięcie obowiązującej linii zabudowy zgodnie z wnioskami właścicieli działek;
- 3) część obszaru oznaczonego w aktualnie obowiązującym planie dla wschodniej części jednostki urbanistycznej Podgórze w Kowarach symbolem ZN,US.1 – tereny zieleni nieurządzonej oraz łąk i pastwisk; tereny usług sportu i rekreacji. Korekta planu ma na celu zmianę przeznaczenia podstawowego na tereny zabudowy mieszkaniowej zgodnie z wnioskiem dysponenta terenu;
- 4) obszaru znajdującego się w zakolu terenów kolejowych – linii kolejowej. Celem planu jest przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkalno – usługową, na których ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jedno – i wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, a także zabudowy łączącej funkcję mieszkaniową i usługową oraz korekta ustaleń dotyczących wskaźników urbanistycznych oraz linii zabudowy zgodnie z wnioskiem właściciela działki;
- 5) obszaru oznaczonego w aktualnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wschodniej części jednostki urbanistycznej Podgórze w Kowarach symbolem Uz,WS,MN.1 – tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą; wody powierzchniowe

śródlądowe i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Celem podjęcia prac planistycznych jest korekta wskaźników urbanistycznych.

Przystąpienie do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w jednostce urbanistycznej Kowary Podgórze Wschodnie 1, wynika z wniosków złożonych na ręce Burmistrza Miasta Kowary przez właścicieli terenów, a także potrzeby dokonania korekty ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie planowanej drogi lokalnej, mającej stanowić tzw. obwodnicę Podgórza.

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. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej, zmiany wskaźników urbanistycznych.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią, że: „*plan miejscowy Uchwała 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 obszaru położonego w jednostce urbanistycznej Kowary Podgórze Wschodnie 1, 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.411.528.2022.KM z dnia 17 stycznia 2023 r.,
- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Jeleniej Górze, Postanowieniem znak ZNS.9022.4.27.2022.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.410.149.2023.HL z dnia 12.05.2023 r.,
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska - uzgodnienie – Postanowieniem znak WPN.610.56.2023.JD z dnia 12.05.2023 r.,

- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Jeleniej Górze – opinia - Postanowieniem znak ZNS.9022.3.13.2023.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 dokumencie.

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

- plan uwzględnia wymagania ład 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, analogicznie jak w obowiązującym planie miejscowym. Tym samym nie koliduje z prowadzeniem racjonalnej gospodarki rolnej i leśnej;
- na obszarze objętym planem nie występują obiekty figurujące w rejestrze zabytków; znajdują się natomiast obiekty figurujące w ewidencji zabytków, objęte ochroną ustaleniami planu miejscowego; ponadto w obszarze planu znajdują się stanowiska archeologiczne, których lokalizację ujawniono na rysunku planu; 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 obszaru położonego w jednostce urbanistycznej Kowary Podgórze Wschodnie 1, wskazuje, że uchwalenie tego planu wpłynie korzystnie na finanse gminy. Przewiduje się, że po stronie kosztów nie wystąpią żadne nowe pozycje, można się natomiast spodziewać spadku kosztów wypłaty odszkodowań za grunt pod planowaną drogę lokalną KDL (tzw. obwodnice Podgórze), gdyż zawężono korytarz planowanej drogi. W niewielkim stopniu wzrosną 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.