

UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządza się zgodnie z wymogami z art. 15 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.)

Podstawę do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi uchwała Rady Miejskiej w Kowarach nr LXIII/377/22 z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, **dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Centrum B.1.** Konieczność opracowania planu wynikała z potrzeby umożliwienia zlokalizowania inwestycji związanych z instalacją fotowoltaiczną powyżej 100 kW na terenie Karkonowskiego Systemu Wodociągów i Kanalizacji w Kowarach sp. z o. o. oraz rozszerzenia zakresu usług na pozostałych terenach objętych uchwałą. Projektowane zmiany są zgodne ze zgłoszonym zapotrzebowaniem inwestorów oraz zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kowary.

Projekt planu został poddany procedurze formalnoprawnej zgodnie z art. 17 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zakres jego opracowania jest zgodny z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kowary

Zgodnie z art. 15 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia się:

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4.

1) Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 5, § 13 - § 15, określające w sposób szczegółowy funkcje terenu, zgodną z zasadami urbanistyki, wysokość zabudowy, formę dachu, kąt nachylenia dachu, intensywność zabudowy.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe: wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 6 określające zasady kształtowania krajobrazu, oraz szczegółowe ustalenia §13 - §15 określające m.in. wysokość zabudowy, formę dachu, kąt nachylenia dachu, intensywność zabudowy, określone w celu zachowania walorów architektonicznych i krajobrazowych.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 6 określające zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu. Projektu planu nie wymagał wniosku o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, pismo nr WSI 410.659.2023 z dnia 24.12.2023 r. stwierdzeniem, że uciążliwość dla środowiska wynikająca z realizacji ustaleń projektu planu nie powinna być znacząca negatywnie oddziaływać na środowisko, w tym środowisko przyrodnicze oraz na ochronę Rudawskiego Parku Krajobrazowego.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Obszar planu leży w granicach zabytkowego układu urbanistycznego miasta Kowary wpisanego do Rejestru Zabytków pod nr A/1808/365 z dnia 25.11.1956 r. Teren objęty jest częściowo stanowiskiem archeologicznym. Powyższe wymagania są opisaną w uchwale w § 7 .

Projekt planu został wysłany do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków Delegatura w Jeleniej Górze, ul. 1 Maja 23, 58-500 Jelenia Góra. Urząd nie przesłał uzgodnienia w ustalonym terminie.

- 5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:** wymagania spełnione poprzez zapisy planu miejscowego w § 6,3 § 13 - §15 i dotyczącym miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- 6) Walory ekonomiczne przestrzeni:** wymagania spełnione poprzez zapisy planu miejscowego umożliwiające racjonalne i maksymalne wykorzystanie przestrzeni, poprzez określenie min. i max wskaźnika intensywności zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Określenie linii zabudowy. Po realizacji mpzp nie przewiduje się wystąpienia skutków finansowych obciążających budżet gminy.
- 7) Prawo własności:** ustalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają prawa własności zarówno właściciela nieruchomości jak i nieruchomości sąsiednich.
- 8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:** elementy obronności i bezpieczeństwa państwa w planie nie występują.
- 9) Potrzeby interesu publicznego:** elementy potrzeby interesu publicznego w planie nie występują.
- 10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:** teren planu nie wymaga szczególnych inwestycji w zakresie doprowadzenia infrastruktury technicznej. Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 8 określające zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.
- 11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:** warunek zapewniony poprzez spełnienie wymogu art. 17 i 18 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz spełnienie art. 54 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
- 12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:** warunek spełniony poprzez zamieszczenie obwieszczenia na tablicach ogłoszeń oraz ogłoszenie w prasie i BIP dnia 29.03.2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków, oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń, ogłoszenie w prasie i BIP o wyłożeniu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu od r. dor. i możliwość składania uwag oraz udziału w dyskusji publicznej. W dniu r. przeprowadzono dyskusje publiczną, na którą nikt nie przybył. Również umożliwiono wzięcia udziału w dyskusji publicznej w tym samym czasie w formie elektronicznej, za pomocą komunikacji elektronicznej, nikt nie był zainteresowany. Nie złożono uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu i z prognozy oddziaływania na środowisko.
- 13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:** wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 8.
- 14) Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:** przystąpienie do opracowania planu wynikało ze zgłoszonego wniosku właściciela nieruchomości. Do projektu planu w procedurze składania wniosków nie wpłynęły wnioski indywidualne.
- 15) W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:**

· **kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:**. Tereny te wyznaczone były z uwzględnieniem i wykorzystaniem istniejącego układu komunikacyjnego.

· **lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:** warunek zapewniony poprzez istniejący układ komunikacyjny, który przylega do terenu miejscowego planu.

· **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:** warunek zapewniony poprzez istniejący układ komunikacyjny, który przylega do terenu miejscowego planu.

· **dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**

a) **na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, 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. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy:** teren znajduje się na przedmieściach miasta Kowary, posiada dobry dostęp do sieci komunikacyjnej, wystarczająco wyposażony jest w odpowiednie sieci infrastruktury technicznej.

b) **na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy:** nie dotyczy

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z wynikami analizy, uchwała nr.....

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miała pozytywny wpływ na budżet gminy. Ze sporządzonej prognozy finansowej uchwalenia mpzp wynika, iż gmina może osiągnąć istotne przychody z tytułu realizacji planu (podatek od nieruchomości).

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Miasta Kowary przedmiotowej uchwały.