

UCHWAŁA NR XXV/128/08
RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH
z dnia 24 kwietnia 2008 r.

**w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary- Centrum A.2**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 14 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), Rada Miejska w Kowarach uchwała, co następuje:

§ 1

Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary – Centrum A.2.

§ 2

Granice obszaru objętego planem przedstawiono na mapie w skali 1:5 000 stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§ 3

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kowary.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń.

Tadeusz Cwynar
Przewodniczący Rady Miejskiej
w Kowarach

UZASADNIENIE

Potrzeba podjęcia niniejszej uchwały wynika z przepisów art. 14 oraz 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przepisy te mówią, że o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj. przepisu gminnego ustalającego przeznaczenie terenów oraz określenie sposobu ich zagospodarowania, rozstrzyga Rada Gminy w drodze uchwały. Uchwała ta pozwala na formalne rozpoczęcie i przeprowadzenie prac planistycznych.

Uzasadnienie merytoryczne potrzeby opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary – Centrum A.2 zawiera analiza Burmistrza Kowar przeprowadzona zgodnie z wymaganiami art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

ANALIZA BURMISTRZA KOWAR

związana z przystąpieniem do opracowania:

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOWARY DLA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ KOWARY – CENTRUM A.2

Opracowana zgodnie z wymaganiami art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)

I. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami „Studium”:

Przystąpienie do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest efektem stwierdzenia przez władze gminy potrzeby dokonania zmian w przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania części terenu objętego obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary – Centrum A, polegających na:

- wprowadzeniu ustaleń usprawniających układ komunikacyjny miasta poprzez wyznaczenie terenu pod projektowaną ulicę lokalną, włączoną do drogi wojewódzkiej nr 366 (ul. Zamkowa), stanowiącą niezbędny odcinek osi komunikacyjnej równoległej do obwodnicy (droga nr 367) obsługującej istniejące i planowane tereny mieszkaniowe w rejonie Wichrowej Równi z pominięciem centrum miasta.
- wyznaczeniu terenów zieleni urządzonej (parkowej), dla plenerowej ekspozycji parku miniatur i umożliwieniu tym samym powiększenia i uatrakcyjnienia tej funkcji,
- zapewnieniu, wyższej ochrony potoku Bystrek, który wymaga tego ze względu na zasilanie jego wodami rezerwowego zbiornika wodny pitnej,
- przeznaczeniu terenów położonych w centralnej części obszaru na cele usługowe w dostosowaniu do predyspozycji lokalizacyjnych oraz ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary. Tereny te ze względu na eksponowane położenie, sąsiedztwo osiedla mieszkaniowego i szkoły a także zabytkowego zespołu pałacowo – parkowego (po drugiej stronie ul. Zamkowej) nie powinny być przeznaczane pod zagospodarowanie produkcyjno – gospodarcze (które przewiduje ob. plan) stwarzające ryzyko potencjalnych konfliktów sąsiedztwa oraz powstania zabudowy o niskich walorach architektoniczno – przestrzennych. Jest to miejsce bardzo atrakcyjne dla szerokiego spectrum usług z zakresu handlu, rozrywki, kultury, sportu, rekreacji, wypoczynku, czy też turystyki. Zmieniający się profil funkcjonalny Kowar wynikający z inwestycji narciarskich wymaga szczególnej dbałości o wizerunek miasta. Teren stanowiący przedmiot niniejszej analizy należy do obszarów najatrakcyjniej położonych i skomunikowanych i ma szanse stać się przedmiotem poważnego zainteresowania inwestycyjnego.

W ocenie Burmistrza Miasta wprowadzenie w planie ustaleń umożliwiających opisane powyżej działania jest zasadne i przyczyni się do korzystnych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta.

Ustalono, że polityka przestrzenna ustalona dla rozpatrywanego obszaru w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowary jest zgodna z zamierzeniami, którym służyć ma nowy plan.

II. Materiały geodezyjne:

W Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Jeleniej Górze dostępne są mapy topograficzne oraz mapy ewidencji gruntów, a także mapy zasadnicze oraz niezbędne dane własnościowe.

III. Ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych :

Po przeanalizowaniu problematyki mogącej wystąpić w obszarze wskazanym do objęcia zmianą planu stwierdzono, że winien on zawierać problematykę określoną w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz. 71 ze zmianami) – tj:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemi;
- szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,