

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH**

z dnia ..... r.

**w sprawie zmiany Uchwały Nr XLV/215/13 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 29 stycznia 2013 r.  
w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej KOWARY CENTRUM część C**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz.1591) oraz na podstawie art. 14 ust.1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz.647, 951), uchwała się, co następuje:

**§ 1.** 1. W Uchwale Nr XLV/215/13 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 29 stycznia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej KOWARY CENTRUM część C, wprowadza się zmianę treści § 1 ust. 2, nadając mu brzmienie:

„2. Przedmiotem zmiany planu są korekty następujących zapisów w/w uchwały:

- 1) §. 2 ust. 24,
- 2) §. 14 ust. 3,
- 3) §. 27 rubryka 2 „Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy”,
- 4) §. 28 rubryka 2 „Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy”,
- 5) §.41 rubryka 9 „Obsługa komunikacyjna”,
- 6) §. 43 rubryka 9 „Obsługa komunikacyjna”,
- 7) §. 89 rubryka 1 Przeznaczenie terenu; rubryka 2 Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy oraz rubryka 4 Zasady ochrony środowiska.”.

**§ 2.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kowar.

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

– Inicjatywa uchwałodawcza Burmistrza Miasta Kowary

## **ANALIZA BURMISTRZA KOWAR**

związana z przystąpieniem do opracowania zmiany:

### **MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOWARY DLA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ KOWARY CENTRUM CZĘŚĆ C**

Opracowana zgodnie z wymaganiami art. 14 ust. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647, 951).

**Niniejsza analiza dotyczy projektu uchwały w sprawie zmiany Uchwały Nr XLV/215 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 29 stycznia 2013r. i odnosi się do rozszerzonego zakresu zmiany planu w części nie poddanej wcześniejszej analizie Burmistrza.**

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

Przystąpienie do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej KOWARY CENTRUM część C Uchwalonego Uchwałą Nr XVI/76/07 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 23 października 2007r., (w rozszerzonym zakresie) jak wskazano w uzasadnieniu do projektu uchwały w w/w sprawie, wynika z potrzeby uwzględnienia wniosku złożonego przez Szpital Specjalistyczny MSW w Jeleniej Górze - dysponenta nieruchomości położonej w Kowarach przy ul. Górniczej 22 (d. DW Przedwiośnie).

Wniosek ten dotyczy korekty ustaleń planu miejscowego, umożliwiającej rozbudowę w/w obiektu oraz prowadzenie w jego obrębie działalności usługowej z zakresu szeroko pojętej profilaktyki zdrowotnej w powiązaniu z usługami turystycznymi. Burmistrz Kowar uznał, że jest on zasadny, zgodny z predyspozycjami funkcjonalno – przestrzennymi terenu oraz odpowiada tendencjom jakim podlegają obecnie obiekty turystyczne w regionie zmieniające lub rozszerzające profil świadczonych usług o odnowę biologiczną, profilaktykę i edukację zdrowotną a także łączące uprawianie sportu i turystyki z poprawą zdrowia.

Uwzględnienie tego trendu i zapewnienie inwestorom warunków dla skutecznej konkurencji na rynku wymaga wprowadzenia niezbędnych korekt w obowiązującym planie miejscowym. Winny one dotyczyć regulacji zawartych w par. 2 ust. 24 zawierającym definicję usług turystycznych (która w obecnym brzmieniu znacznie zawęża tę działalność).

Ponadto w celu umożliwienia wnioskowanej przez szpital rozbudowy i modernizacji posiadanego obiektu konieczna jest także zmiana regulacji zawartych w par. 89 tekstu planu.

Ponieważ podjęta Uchwała nr XLV/215/13 Rady Miejskiej w Kowarach w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej KOWARY CENTRUM część C nie została jeszcze wdrożona do realizacji istnieje możliwość dokonania w jej treści stosownych zmian umożliwiających uwzględnienie opisanego powyżej wniosku, bez konieczności ponawiania lub otwierania nowej procedury planistycznej.

Zmiana planu otwarta Uchwałą Nr XLV/215/13 z dnia 29 stycznia 2013r. i rozszerzana w projekcie zmiany w/w uchwały ogranicza się do lokalnych korekt tekstu dokumentu – bez ingerencji w rysunek planu.

Oceniono, że zmiana planu nie naruszy polityki przestrzennej ustalonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowary.

#### **II. Materiały geodezyjne:**

Zmiana planu ogranicza się do korekt tekstu Uchwały Nr XVI/76/07 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 23 października 2007r., bez ingerencji w część graficzną planu.

Dla wykonania prac planistycznym w powyższym zakresie nie będzie konieczne pozyskanie materiałów geodezyjnych.

### **III. Ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych:**

Analizowana procedura, dotyczy wyłącznie korekt zapisów obowiązującego planu miejscowego, których zakres opisano w analizie zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami „Studium”.

Tak ograniczony zakres zmiany planu wiązać się będzie z ingerencją w obowiązujący plan wyłącznie w zakresie wybranych ustaleń tekstowych z zakresu problematyki określonej w art. 15 ust. 2 pkt 1, 2, 3, 6 oraz 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

Pozostała problematyka planu wymagana zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawarta jest w ustaleniach planu nie podlegających niniejszej zmianie.

## UZASADNIENIE

Zmiana Uchwały Nr XLV/215/13 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 29 stycznia 2013 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej KOWARY CENTRUM część C jest konsekwencją wniosku złożonego przez Szpital Specjalistyczny MSW w Jeleniej Górze - dysponenta nieruchomości położonej w Kowarach przy ul. Górnicy 22 (dawny dom wczasowy „Przedwiośnie”). Wniosek ten dotyczy korekty ustaleń planu miejscowego, umożliwiającej rozbudowę w/w obiektu oraz prowadzenie w jego obrębie działalności usługowej z zakresu szeroko pojętej profilaktyki zdrowotnej w ścisłym powiązaniu z usługami turystycznymi.

Przeprowadzona przez Burmistrza Kowar analiza wykazała, iż uwzględnienie wniosku wymaga rozszerzenia zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej KOWARY CENTRUM część C, określonego w Uchwale nr XLV/215/13 z dnia 29 stycznia 2013 r., w zakresie:

- regulacji zawartych w par. 2 ust. 24 w zakresie definicji usług turystycznych;
- regulacji zawartych w par. 89 w zakresie przeznaczenia uzupełniającego terenu UT/ZP; zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasadochrony środowiska.

Zmiana definicji usług turystycznych, polegająca na rozszerzeniu ich spectrum o usługi z zakresu turystyki zdrowotnej oraz profilaktyki zdrowia, umożliwi rozszerzenie działalności w obrębie wszystkich terenów „UT” w granicach planu miejscowego, co z kolei jest zgodne z charakterem i celem przyjazdów turystycznych do Kowar oraz wyraźnie zarysowaną specjalizacją funkcjonalną miasta.

Ponieważ podjęta dnia 29 stycznia 2013 r. Uchwała nr XLV/215/13 Rady Miejskiej w Kowarach w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej KOWARY CENTRUM część C nie została jeszcze wdrożona do realizacji, istnieje możliwość dokonania w jej treści stosownych zmian, umożliwiających uwzględnienie opisanego powyżej wniosku, bez konieczności ponawiania lub otwierania nowej procedury planistycznej.