

UZASADNIENIE

**do uchwały Nr .../.../24 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 2024 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
położonego w jednostce urbanistycznej Kowary Wojków 2, w rejonie ul. Górnej i ul. Cichej
(fragmenty oznaczone kursywą mogą być ostatecznie zatwierdzone w momencie zakończenia procedury
i do tego czasu mogą ulegać zmianom)**

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w jednostce urbanistycznej kowary Wojków 2, w rejonie ul. Górnej i ul. Cichej, przystąpiono na podstawie uchwały Nr LXXIV/446/23 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 28 września 2023 r. Na podstawie tej uchwały w dniu 24 listopada 2023 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 jednostki urbanistycznej Kowary Wojków 2 w rejonie ul. Górnej i ul. Cichej:

- 1) obszaru oznaczonego w aktualnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary - Wojków symbolem 9MN2 - przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej; obszar obejmuje działki o numerach 196, 197, 198 i 199 obr. 0002 Kowary. Celem planu jest zmiana parametrów dla nowopowstających budynków, wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) część obszaru oznaczonego w aktualnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary - Wojków symbolem 2RU1 - przeznaczenie podstawowe tereny obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych, 2RM1 - przeznaczenie podstawowe tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i hodowlanych, która obejmuje zabudowę mieszkaniową z możliwością częściowego lub całkowitego wykorzystania agroturystycznego i 21KDP1 - przeznaczenie podstawowe: tereny dróg pieszo-jezdných. Korekta planu ma na celu zmianę przeznaczenia podstawowego oraz korekta wskaźników urbanistycznych zgodnie z wnioskiem właściciela terenu;

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 załącznik 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 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 2023 r. poz. 1094, 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.411.522.2023.L z dnia 28 marca 2024 r.,
- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Jeleniej Górze, Postanowieniem znak ZNS.9022.4.27.2023.AW z dnia 14 grudnia 2023 r.

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

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – Opinia - znak WSI.410.116.2024.HL z dnia 23 kwietnia 2024 r.,
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska - uzgodnienie – Postanowienie znak WPN.610.47.AW z dnia 16 kwietnia 2024 r.,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Jeleniej Górze – opinia - Postanowienie znak ZNS.9022.3.4.2024.MI z dnia 7 marca 2024 r.

W terminie od 6 maja 2024 r. do 28 maja 2024 r., projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w jednostce urbanistycznej kowary Wojków 2, w rejonie ul. Górnej i ul. Cichej, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poddany został konsultacjom społecznym. Do projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 strukturalną spójność przestrzenną 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 natomiast potencjalne dochody z tytułu podatków lokalnych

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.