

UZASADNIENIE

do uchwały Nr .../.../25 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w Gminie Miejskiej Kowary

(fragmenty oznaczone kursywą mogą być ostatecznie zatwierdzone w momencie zakończenia procedury i do tego czasu mogą ulegać zmianom)

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla wybranych terenów położonych w Gminie Miejskiej Kowary, dla 11 obszarów, o sumarycznej powierzchni 29,41 ha, przystąpiono na podstawie uchwały Nr LXXXIII/512/24 z dnia 29 kwietnia 2024 r. Na podstawie tej uchwały w dniu 26 czerwca 2024 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 wybranych terenów położonych w Gminie Miejskiej Kowary 2:

- 1) Obszar „I” zlokalizowany jest w okolicy ulic Bielarskiej i Rzemieślniczej. Od północnego zachodu ograniczony ul. Karkonoską (DW366). Obszar zabudowany o średniej intensywności, głównie domy jednorodzinne (wzdłuż ulicy Rzemieślniczej ciąg domów 3-4 kondygnacyjnych). W sąsiedztwie zabudowy występuje zielen ogrodowa, a także trawniki i zieleńce oraz zielen nieurządzona. Zielen wysoka reprezentowana przez drzewa owocowe oraz ozdobne (głównie drzewa iglaste);
- 2) Obszar „II” położony jest w centralnej części miasta, od północy ograniczają go ulice Henryka Sienkiewicza i Boczna, od wschodu ul. Leśna i częściowo gen. Józefa Bema, od południa Szkolna i Górnicza, a od zachodu ogrody działkowe. Obszar zabudowany, w większości, zabudową wielorodzinna, 2-4 kondygnacyjną, częściowo z usługami i handlem. Teren posiada liczne fragmenty zieleni urządzonej (tj. trawniki ale także szpalery drzew wzdłuż ulic).
- 3) Obszar „III” zlokalizowany jest przy ul. Władysława II Jagiellończyka , na zachód od Urzędu Pocztowego, od wschodu ograniczony jest ul. Górniczą. W obszarze „III” zlokalizowany jest duży budynek mieszkaniowy wielorodzinny – wpisany do gminnej ewidencji zabytków (róg ul. Władysława II Jagiellończyka i Górniczej). W głębi podwórza obszar zieleni częściowo urządzonej, częściowo o charakterze ruderalnym;
- 4) Obszar „IV” położony jest na północ od ul. Ludwika Waryńskiego. Jego północna granicę tworzą ulice Dębowa i Wierzbowa, od zachodu graniczy z terenem cmentarza komunalnego, a wschodnią granice wyznaczają granice działek ewidencyjnych. Obszar jest częściowo zurbanizowany – wzdłuż ulicy Ludwika Waryńskiego zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa, częściowo o charakterze zabytkowym (7 obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków), wyznaczono obszar ochrony konserwatorskiej „B”. W tej części obszaru występują niewielkie fragmenty zieleni ogrodowej. Większość obszaru stanowią tereny zieleni nieurządzonej i zieleni rolniczej. W północnej części zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne i wyznaczona strefa ochrony „W”;

- 5) Obszar „V” zlokalizowany jest we wschodniej części miasta pomiędzy Aleją Wolności (ograniczającą obszar od północy) a ul. Polną (ograniczającą od południa). W obszarze znajdują się budynki mieszkalne (w tym zabytkowy budynek ul. Kowalska 17 – wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków) oraz zabudowa gospodarcza (obszar częściowo objęty ochroną konserwatorską – strefa „B”). Teren z zielenią częściowo urządzonej, częściowo o charakterze ruderalnym, występuje roślinność wysoka;
- 6) Obszar „VI” położony jest przy ulicy Bukowej, niezabudowany, zieleni urządzonej i rolnicza. W sąsiedztwie zabudowań położonych wzdłuż ulicy Tadeusza Rejtana;
- 7) Obszar „VII” zlokalizowany jest przy ul. Św. Anny, na terenach obecnie niezabudowanych, pozostających w bezpośrednim sąsiedztwie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Obecnie teren porośnięty zielenią ruderalną. Na fragmencie obszaru – strefa ochronna od terenów kolejowych (na południe zlokalizowana jest linia kolejowa);
- 8) Obszar „VIII” stanowi wąski fragment położony przy ulicy Wiejskiej, na południe od wiaduktu kolejowego, od zachodu i południa ograniczony korytem Jedlicy. Obecnie na terenie znajduje się opuszczony budynek techniczny. Poza tym na obszarze występują częściowo utwardzone ciągi komunikacyjne i zieleni o charakterze ruderalnym;
- 9) Obszar „IX” zlokalizowany jest przy ul. Wiejskiej, stanowi plac ziemny (utwardzony) z elementami zieleni wysokiej i niskiej (o charakterze ruderalnym), w bezpośrednim sąsiedztwie kaplicy pw. Św. Maksymiliana Kolbego. Na wysokości obszaru, przy ul. Wiejskiej zlokalizowany jest przystanek komunikacji zbiorowej;
- 10) Obszar „X” stanowi teren zieleni rolniczej oraz gospodarstwa rolnego i budynków mieszkalnych (budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków: ul. Wiejska 64, 66, 68, 70). Od ul. Wiejskiej zieleni częściowo urządzonej (w tym wysoka) oraz fragmenty zieleni ruderalnej;
- 11) Obszar „XI” stanowi boisko sportowe oraz tereny przyległe, znajdujące się za pierwszą linią zabudowy przy ul. Wiejskiej (za budynkami posesji nr 61). Teren zieleni urządzonej (trawniki i elementy zieleni wysokiej). Ponadto teren obejmuje fragmenty zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej położone na południe od boiska (nieruchomość przy ul. Wiejskiej 6) oraz fragmenty zieleni nieurządzonej.

Przystąpienie do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów położonych w Gminie Miejskiej Kowary 2, wynika z wniosków złożonych na ręce Burmistrza Miasta Kowary przez właścicieli terenów, a celem podjęcia prac planistycznych wprowadzenie wnioskowanych zmian do ustaleń opracowań planistycznych, a następnie do doprowadzenia do harmonijnego i spójnego zagospodarowania działek.

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 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 2024 r. poz. 1112 – tekst jedn.).

Do projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono:

- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, WSI.411.387.2024.AP z dnia 21 listopada 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 -,
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska - uzgodnienie – Postanowienie znak ,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Jeleniej Górze – opinia - Postanowienie znak .

W terminie od do 2025 r., projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary Wojków 2, 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; nie ingeruje się w zwarte kompleksy gruntów rolnych; na terenach otwartych i niezabudowanych ograniczono do minimum możliwość zabudowy poprzez wyznaczenie liniami zabudowy konkretnych miejsc pod zabudowę;
- na obszarze objętym planem występują obiekty figurujące w ewidencji zabytków, w obszarze planu zewidencjonowano również stanowiska archeologiczne; 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 i 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 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 zwartość przestrzeni poprzez wypełnienie przestrzeni pomiędzy istniejącą zabudową lub styknie 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 wybranych terenów położonych w Gminie Miejskiej Kowary, 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.