

## UZASADNIENIE

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego kończącym procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w jednostce urbanistycznej Kowary Krzaczyzna - edycja 2020 r. i stanowi realizację wymagań wynikających z przepisów art. 14, 17 pkt 14 oraz 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), a także zobowiązań wynikających z Uchwały Nr XX/125/20 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 27 lutego 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia w/w planu.

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 Krzaczyzna - edycja 2020 r., 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 2021r. poz. 247).

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

- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska pismem WSI.411.223.2020.KM z dnia 25 czerwca 2020 r.
- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Jeleniej Górze Postanowieniem znak ZNS.603.10.2020.AW z dnia 5 czerwca 2020 r.

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

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – pismem znak WSI.410.426.2020.KM z dnia 16 października 2020 r.,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Jeleniej Górze – Postanowieniem znak ZNS.9022.3.4.2020.MI z dnia 25 września 2020 r.

W terminie od 27 kwietnia 2021 r. do 28 maja 2021 r. dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony był do publicznego wglądu, a dnia 20 maja 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna. Do dnia 11 czerwca 2021 r. przyjmowane były uwagi. Do wyłożonego projektu planu wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta Kowary Postanowieniem ..... z dnia ..... Do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania na środowisko wpłynęły następujące uwagi i wnioski .....

Wykaz uzyskanych opinii i uzgodnień zawiera dokumentacja formalno – prawna przygotowana zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia MI z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Obszar objęty planem obejmuje grunty leśne, o powierzchni 0.0410ha, podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

W związku z powyższym w ramach planu uzyskano zgodę na przeznaczenie tych gruntów na cele nieleśne, zgodnie z art. 17 pkt 6c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (decyzja Marszałka Województwa Dolnośląskiego Nr MGW.II./23/2021 z dnia 26 marca 2021r., znak MGW-II.7151.11.2021).

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 dokumencie.

W pracach nad projektem planu wykorzystano opracowanie ekofizjograficzne sporządzone dla obszaru miasta w 2003 roku. Opracowanie to zostało poddane ocenie merytorycznej, która wykazała, że może ono stanowić bazę do projektowania, po uwzględnieniu zaktualizowanych informacji o stanie środowiska, w zakresie, o którym mowa w art. 72 ust. 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219), tj. charakterystykę poszczególnych elementów przyrodniczych na obszarze objętym planem i ich wzajemnych powiązań, przedstawionych w diagnostycznej części prognozy oddziaływania na środowisko.

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 pozytywnie 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. Tym samym nie koliduje z prowadzeniem racjonalnej gospodarki rolnej i leśnej;
- na obszarze objętym planem nie występują zabytki ani dobra kultury współczesnej wymagające ochrony; przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 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 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 społeczności lokalnej został zapewniony udział 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. Plan respektuje istniejący stan zagospodarowania terenów oraz stan własnościowy, 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 wskazaniem 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 strukturom przestrzennym zwartość 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 Krzaczyzna - edycja 2020 r. wskazuje, że uchwalenie tego planu nie wpłynie istotnie na finanse gminy. Po stronie wydatków nie wystąpią żadne pozycje. Natomiast obniżeniu ulegną potencjalne dochody z tytułu podatków od nieruchomości. Ocena ta została oparta na teoretycznym wyliczeniu bazującym na dokonanych w ramach planu korektach funkcjonalnych, w szczególności rozszerzeniu funkcji mieszkaniowej na tereny dotychczas przeznaczone w większym stopniu pod usługi. Nie są to zatem faktyczne straty, tylko niższe prognozowane dochody. Należy tu także podkreślić, że pod rządami obecnie obowiązującego planu zakładany program usługowy nie zyskał zainteresowania inwestorów i dochody podatkowe wynikające z tego programu nie zaistniały. Stanowi to uzasadnioną przesłankę do skorygowania przeznaczeń terenów i pozwala zakładać, że nowe funkcje będą miały większe szanse na realizację. Tym samym uchwalenie planu jest uzasadnione.