

**UCHWAŁA NR LXXXIII/512/24  
RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH**

**z dnia 29 kwietnia 2024 r.**

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla  
wybranych terenów położonych w Gminie Miejskiej Kowary**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 609) 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 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Miejska w Kowarach uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w Gminie Miejskiej Kowary

**§ 2.** Granice obszarów objętych planem przedstawiono na mapie stanowiącej załączniki graficzny od nr 1, do nr 12 do niniejszej uchwały.

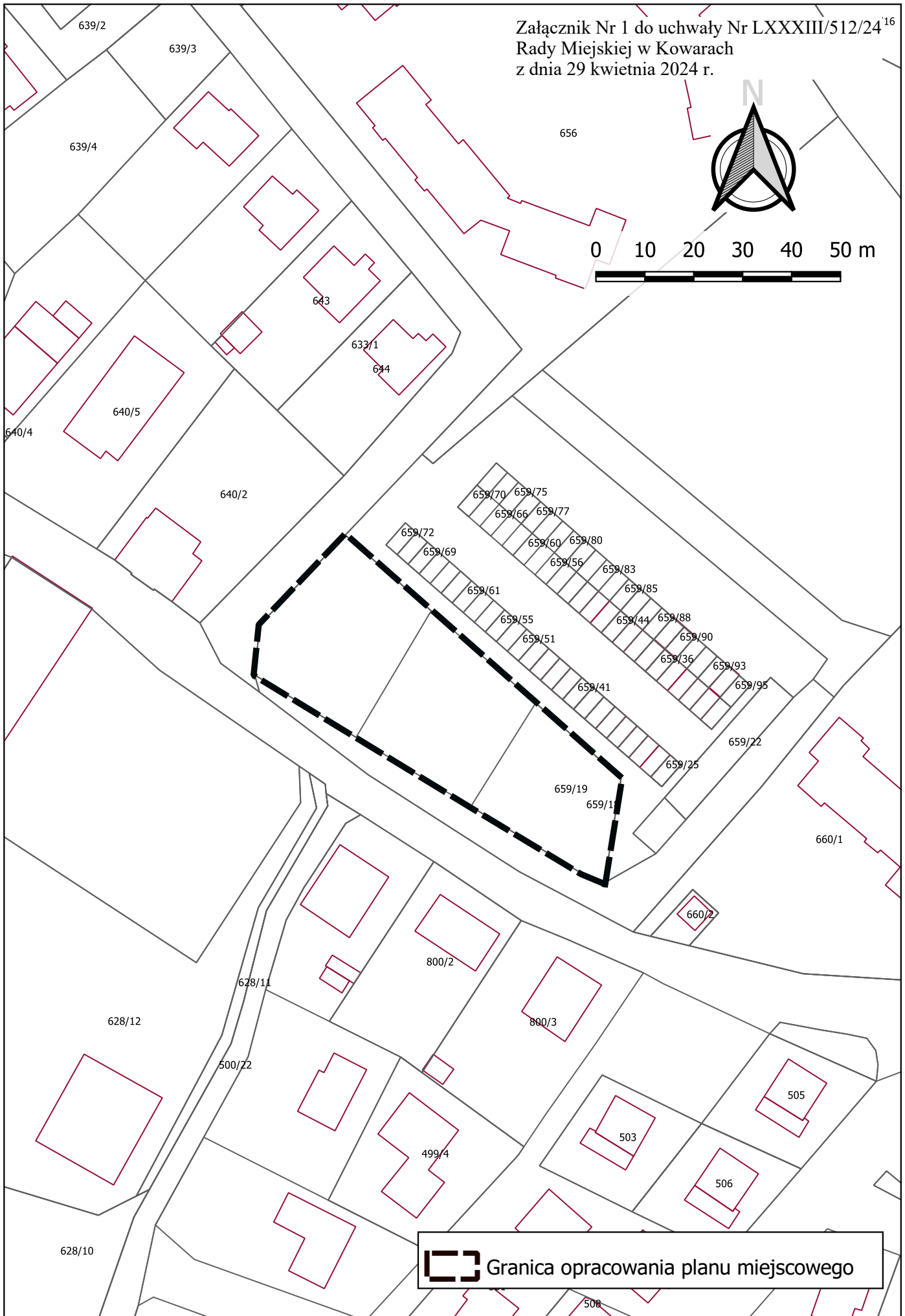
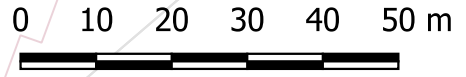
**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kowary.


**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Kowarach

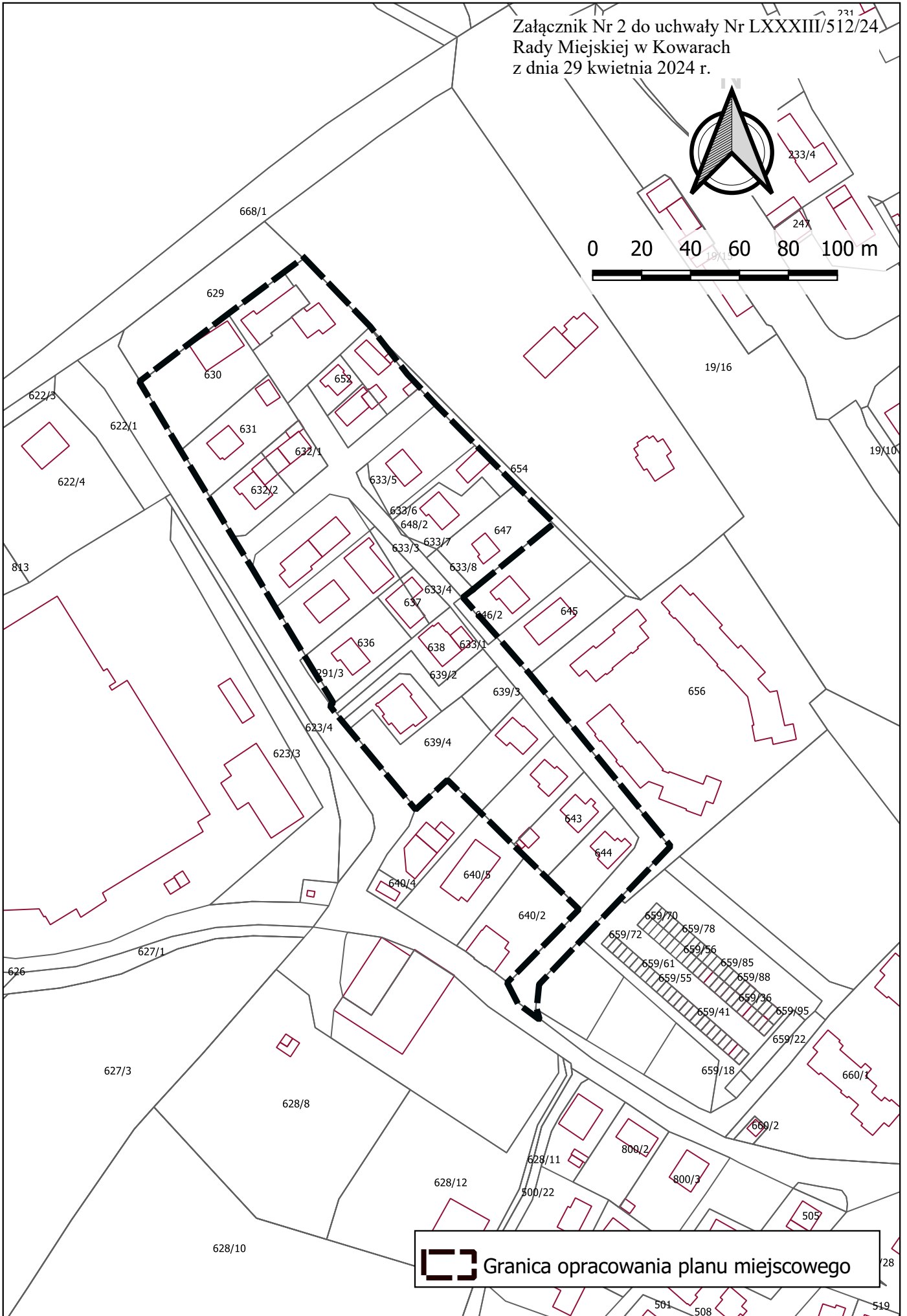
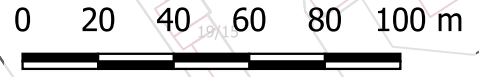
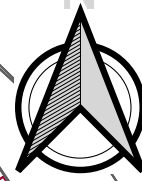
**Maciej Michella**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXXIII/512/24<sup>16</sup>  
Rady Miejskiej w Kowarach  
z dnia 29 kwietnia 2024 r.

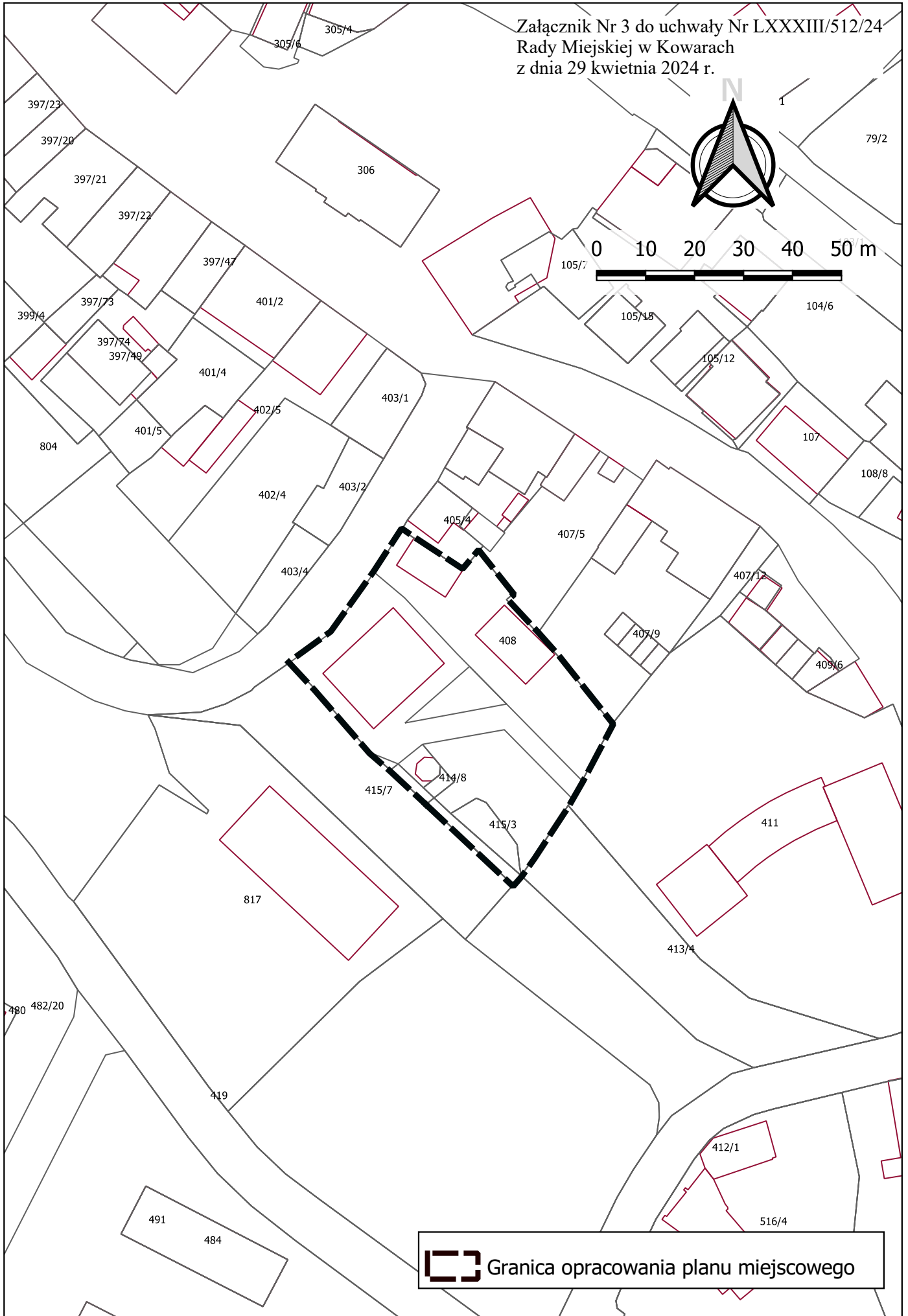
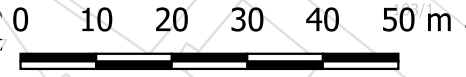
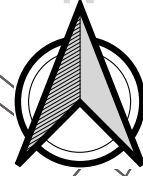



 Granica opracowania planu miejscowego

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXXIII/512/24  
Rady Miejskiej w Kowarach  
z dnia 29 kwietnia 2024 r.

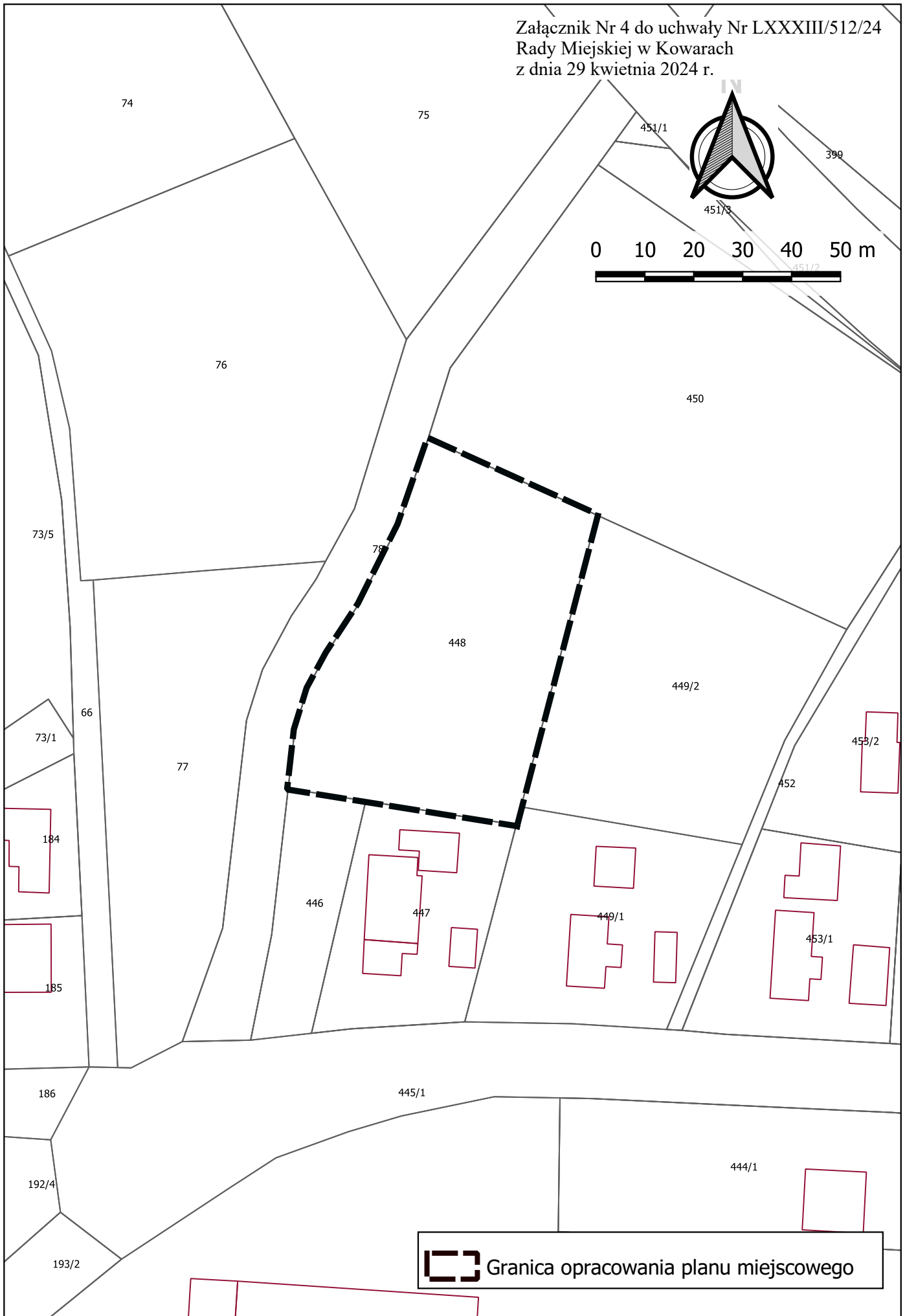
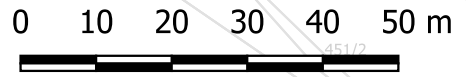


Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXXIII/512/24  
Rady Miejskiej w Kowarach  
z dnia 29 kwietnia 2024 r.

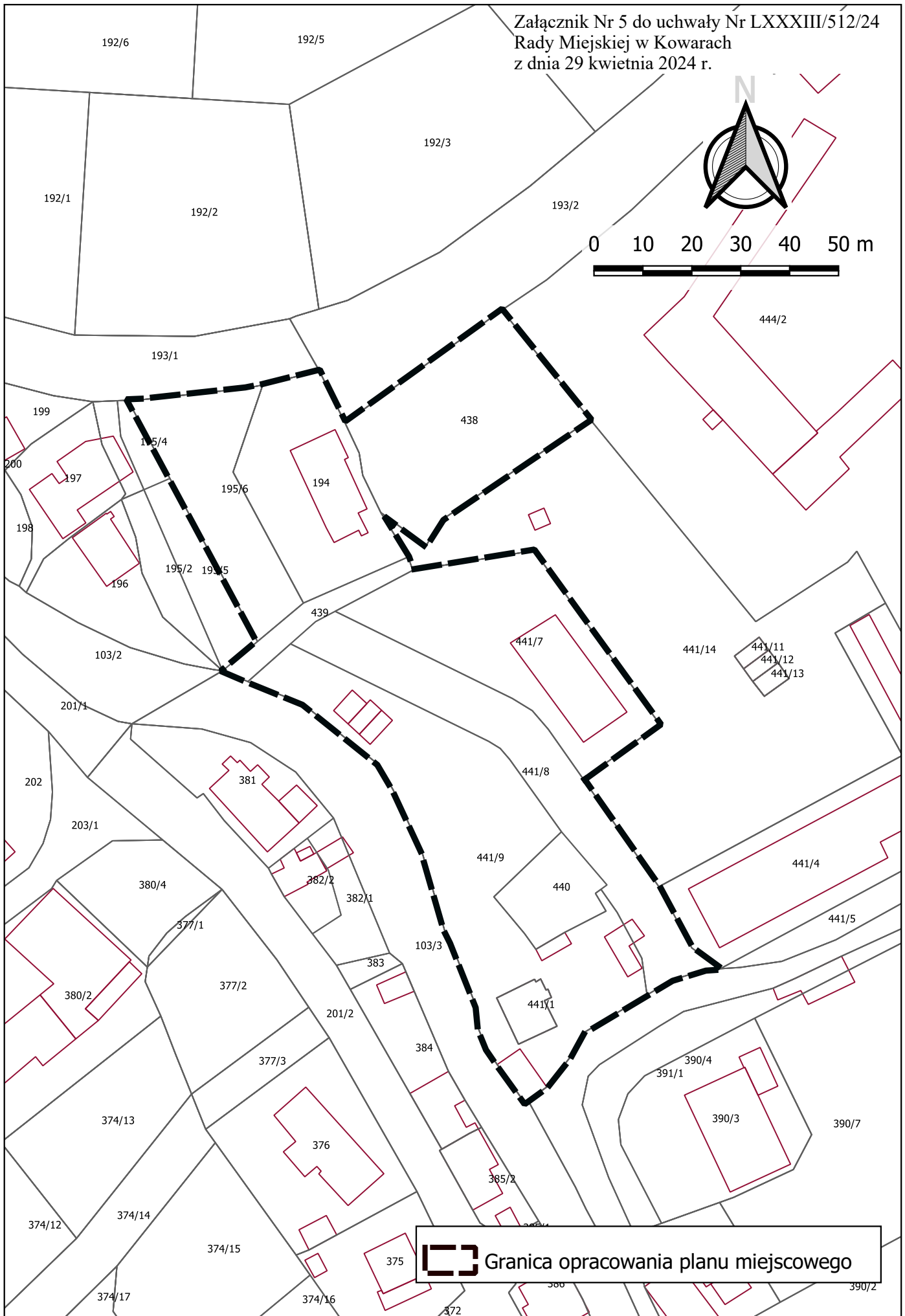
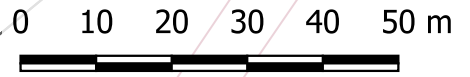
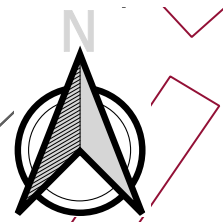



 Granica opracowania planu miejscowego

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXXIII/512/24  
Rady Miejskiej w Kowarach  
z dnia 29 kwietnia 2024 r.

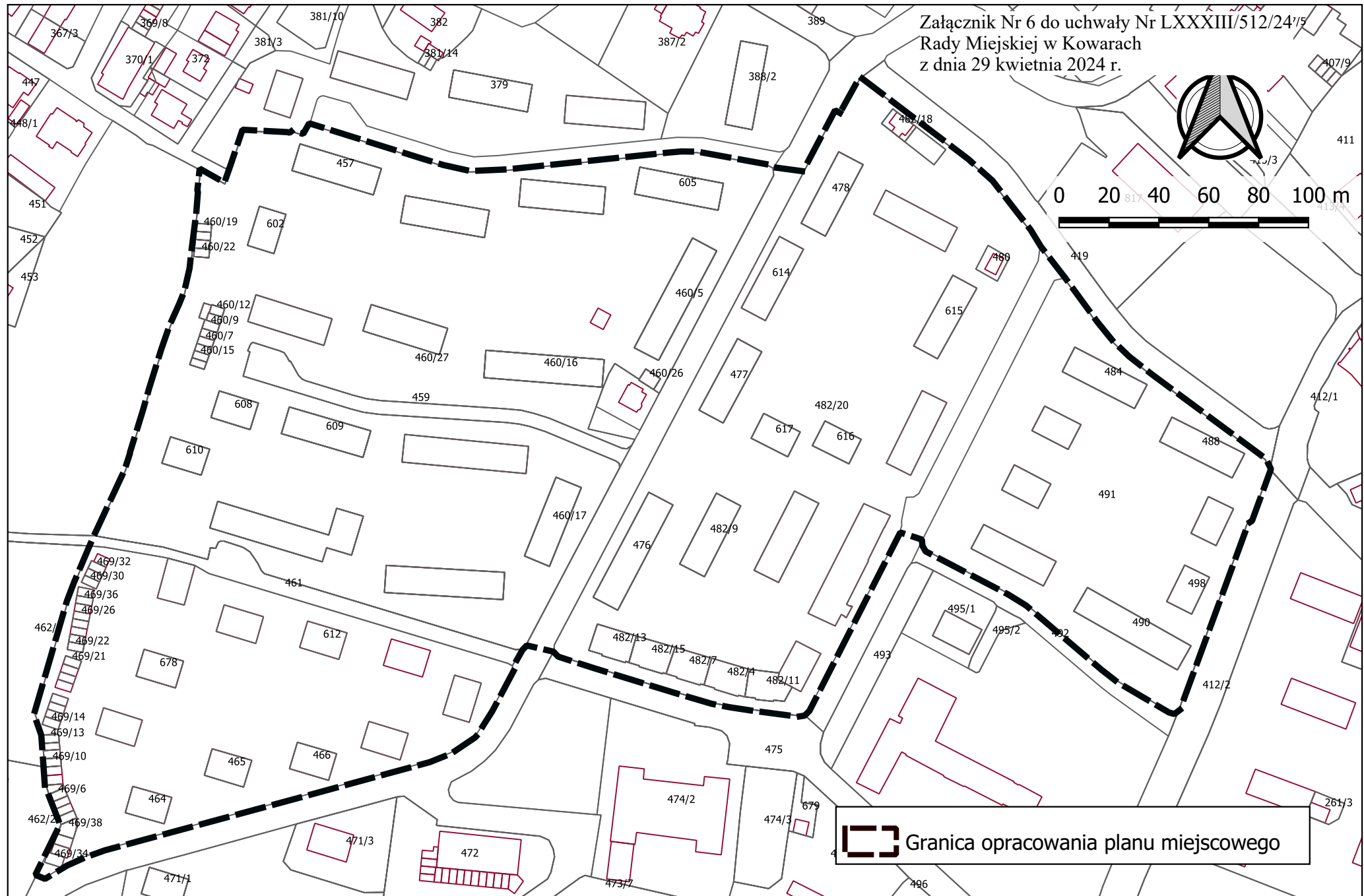



Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LXXXIII/512/24  
Rady Miejskiej w Kowarach  
z dnia 29 kwietnia 2024 r.



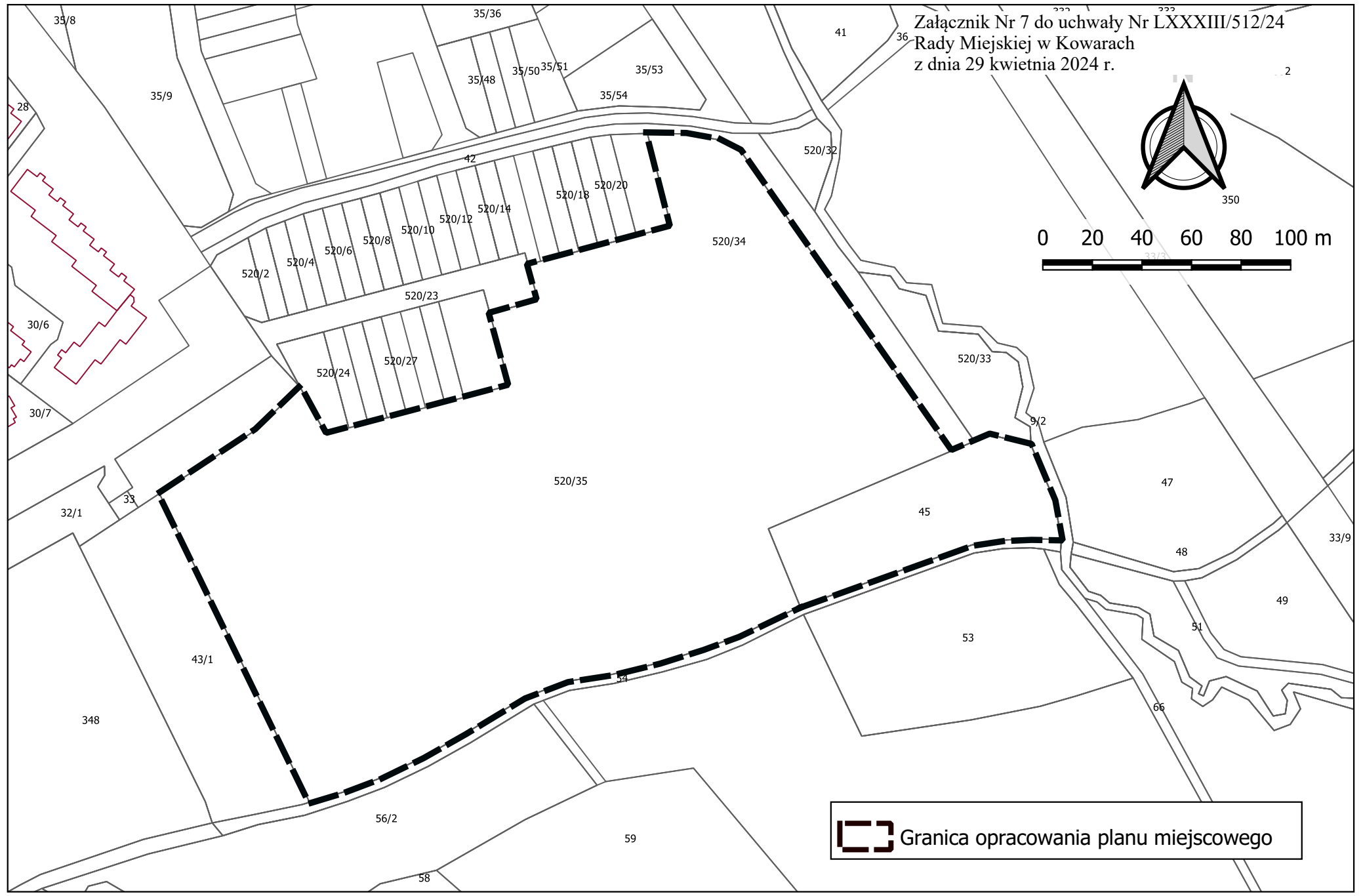
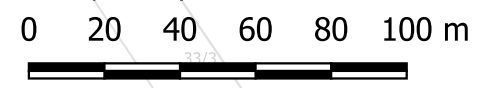
 Granica opracowania planu miejscowego


Załącznik Nr 6 do uchwały Nr LXXXIII/512/24/5  
Rady Miejskiej w Kowarach  
z dnia 29 kwietnia 2024 r.



 Granica opracowania planu miejscowego

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr LXXXIII/512/24  
Rady Miejskiej w Kowarach  
z dnia 29 kwietnia 2024 r.



 Granica opracowania planu miejscowego



Załącznik Nr 8 do uchwały Nr LXXXIII/512/24  
Rady Miejskiej w Kowarach  
z dnia 29 kwietnia 2024 r.

520/35



43/1

348

0 20 40 60 80 100 m



53

54

56/2

59

79/3

80

61

58

68/1

68/2

83/2

83/5

83/3

52/1

88

93

92/2

96

97/1

97/3

69

109/1

103/1

97/4

182/7

119/2

110/4

112/3

100

99

98

177/4

182/2

120

121

117/1

112/5

113

115/3

115/1

115/2

189

177/5

177/6

123

144/3

132/2

170/1

170/2

171/1

172/1

103/2

172/2

173/1

173/2

173/3

177/7

177/2

182/3

147

139

130

131

174

178/1

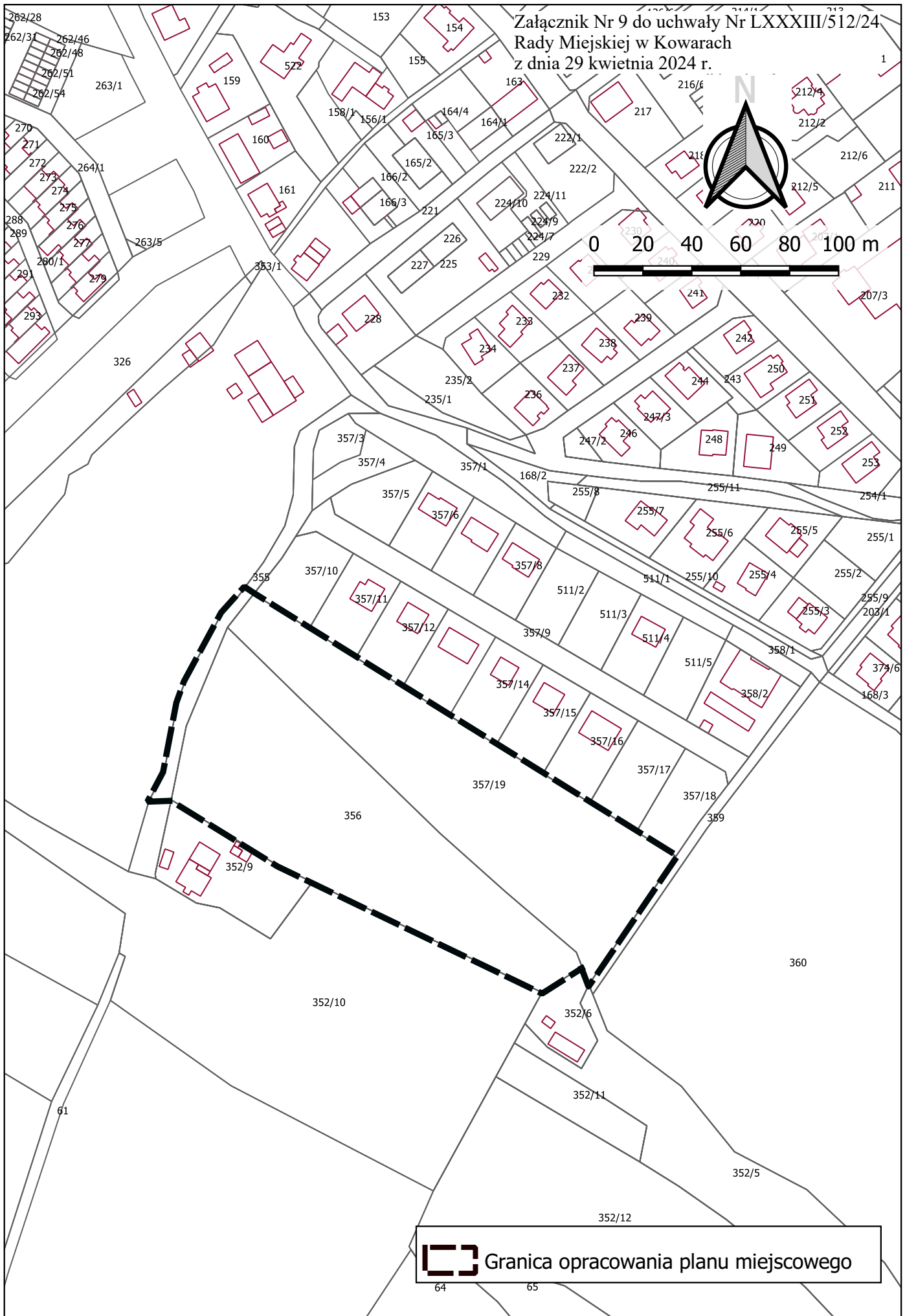
182/5


179

175/1

 Granica opracowania planu miejscowego

Załącznik Nr 9 do uchwały Nr LXXXIII/512/24  
Rady Miejskiej w Kowarach  
z dnia 29 kwietnia 2024 r.



 Granica opracowania planu miejscowego

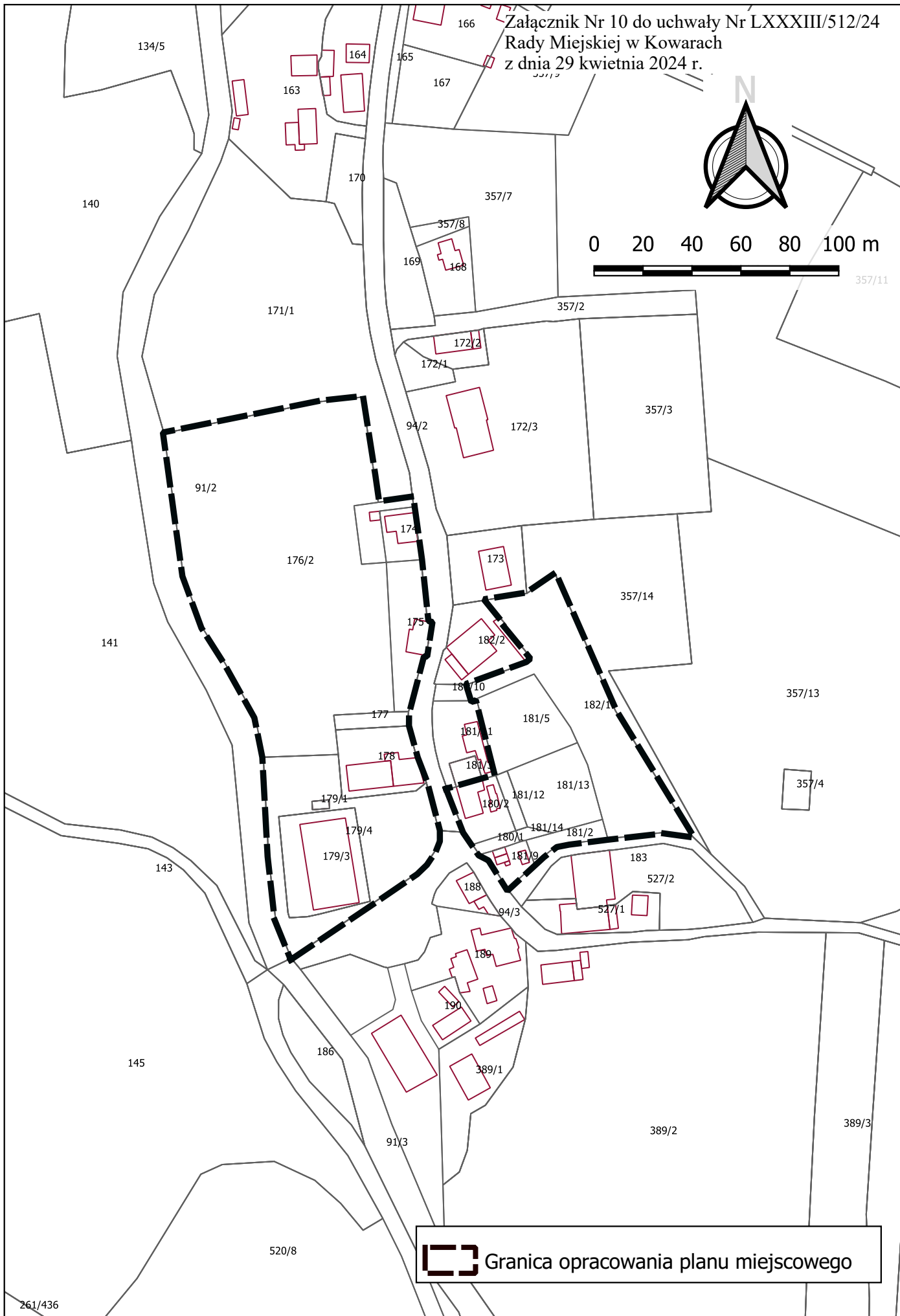
Załącznik Nr 10 do uchwały Nr LXXXIII/512/24  
Rady Miejskiej w Kowarach  
z dnia 29 kwietnia 2024 r.




0 20 40 60 80 100 m

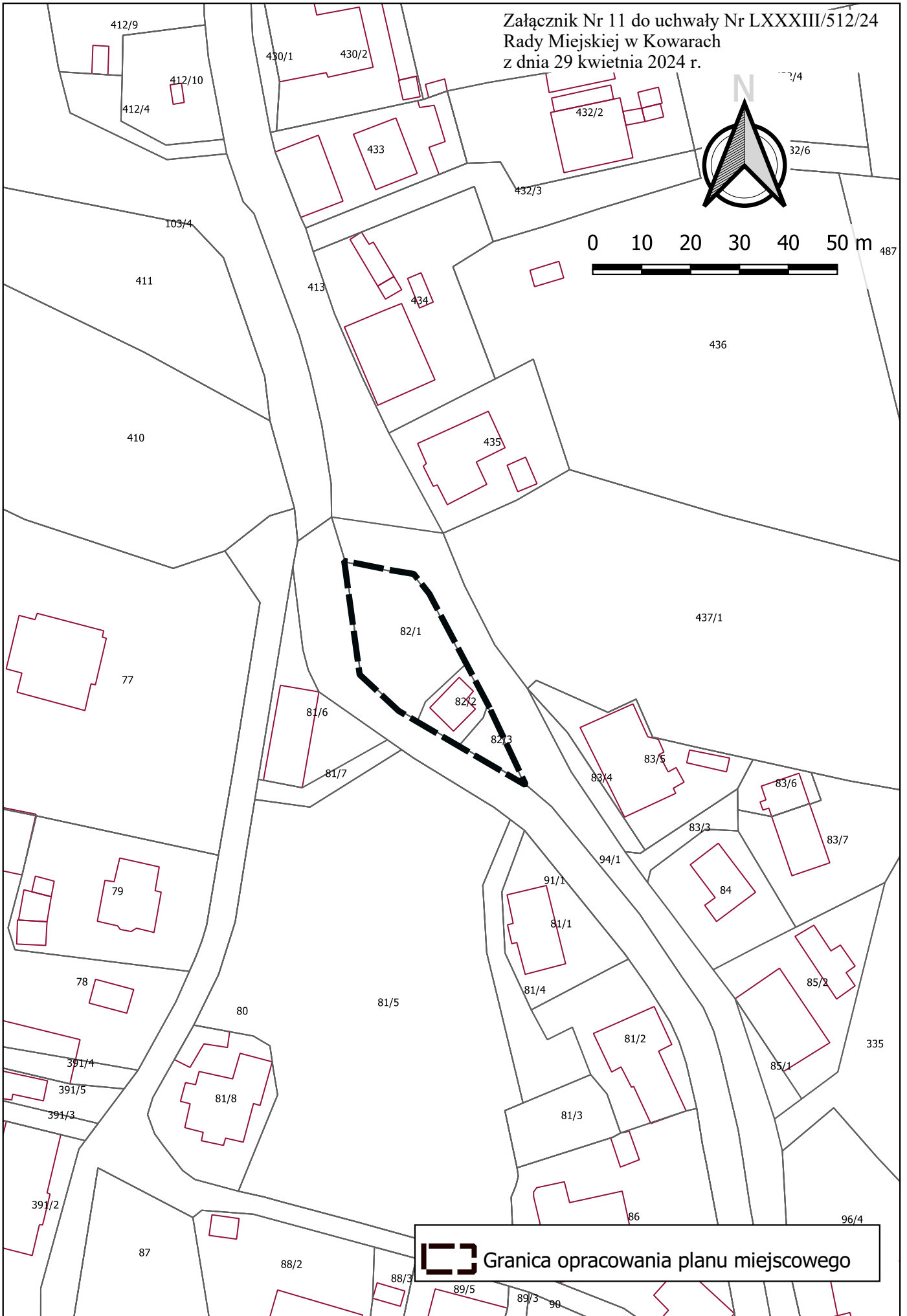
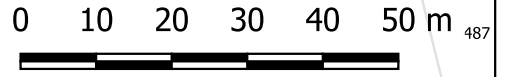



357/11



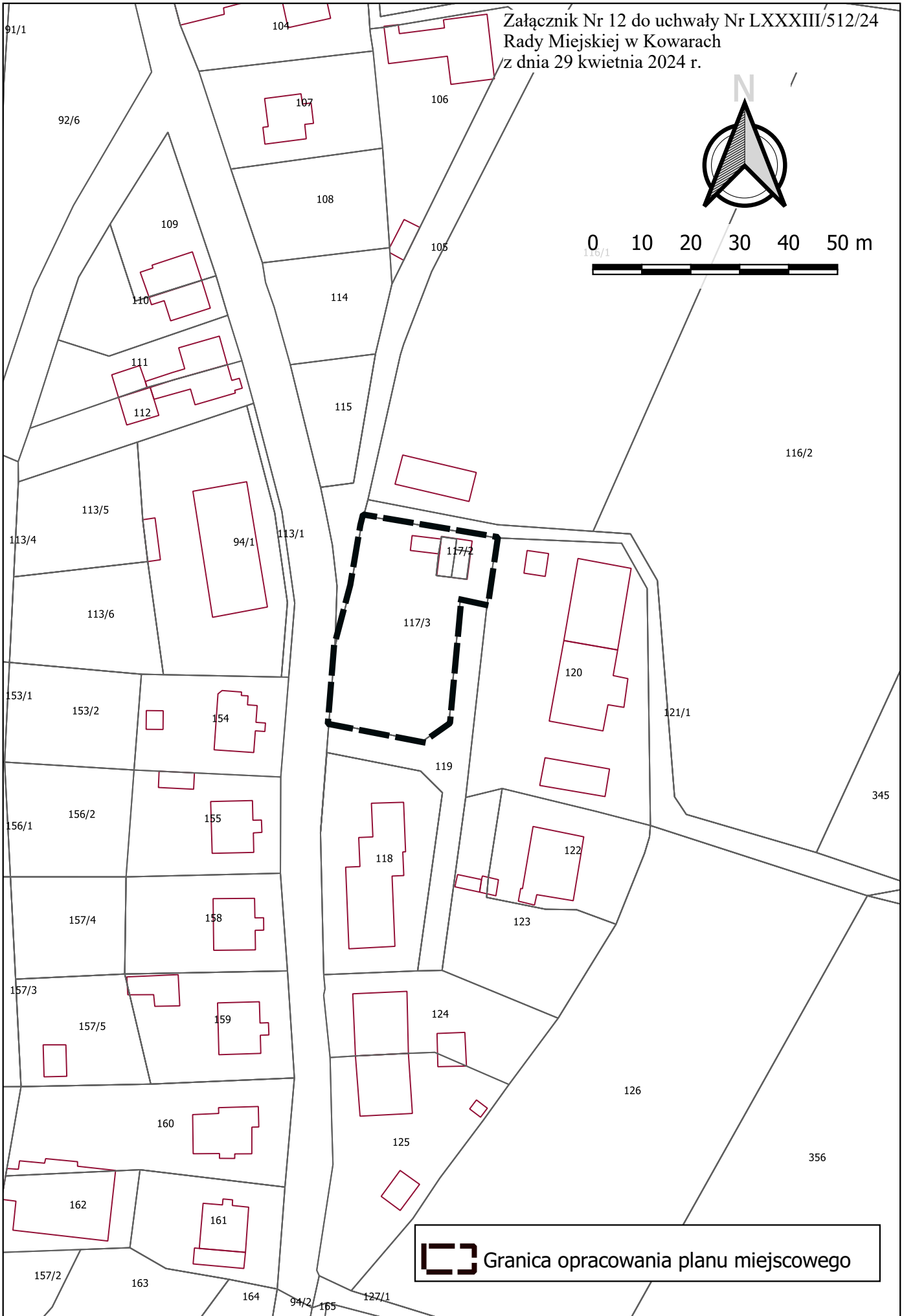
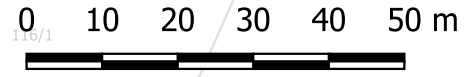
 Granica opracowania planu miejscowego


Załącznik Nr 11 do uchwały Nr LXXXIII/512/24  
Rady Miejskiej w Kowarach  
z dnia 29 kwietnia 2024 r.



 Granica opracowania planu miejscowego

Załącznik Nr 12 do uchwały Nr LXXXIII/512/24  
Rady Miejskiej w Kowarach  
z dnia 29 kwietnia 2024 r.



 Granica opracowania planu miejscowego

**ANALIZA BURMISTRZA MIASTA KOWARY**  
związana z przystąpieniem do sporządzenia:  
**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**DLA WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W GMINIE MIEJSKIEJ KOWARY**

opracowana zgodnie z wymaganiami art. 14 ust. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.)

**I. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium:**

Przystąpienie do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w Gminie Miejskiej Kowary wynika z wniosków złożonych na ręce Burmistrza Miasta Kowary przez właścicieli terenów.

Plan dotyczy przedstawionych poniżej obszarów położonych na terenie Gminy Miejskiej Kowary:

1. obszaru obejmującego działki numer 659/19, 659/20 i 659/21 obr. 0001 Kowary położonego przy ul. Bielarskiej obecnie przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wolnostojąca. Celem podjęcia prac planistycznych jest korekta ustaleń dotyczących wskaźników urbanistycznych;
2. obszaru oznaczonego w aktualnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary Centrum część C symbolem 1MN/UR, 2MN/UR, 3MN/UR - przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną i przeznaczenie uzupełniające: usługi rzemiosła. Celem planu jest rozszerzenie przeznaczenia uzupełniającego o usługi komercyjne;
3. obszaru obejmującego zespół działek przy zbiegu ulicy Górniczej z ulicą Władysława II Jagiellończyka. Korekta planu ma na celu zmianę przeznaczenia podstawowego działki nr 414/7 obr. 0001 oznaczonej w obowiązującym miejscowym planie symbolem 11KDPJ na tereny zabudowy mieszkaniowej z funkcją usługową jako przeznaczenie uzupełniające.
4. działki numer 448 obr. 0003 Kowary obecnie przeznaczonej pod usługi turystyki z zielenią urządzoną. Celem podjęcia prac planistycznych jest wprowadzenie przeznaczenia podstawowego: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną i wielorodzinną;
5. obszaru obejmującego zespół działek pomiędzy Aleją Wolności i ul. Polną, obecnie przeznaczonych pod: tereny usług z przeznaczeniem uzupełniającym zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinną (1U/MNW); tereny zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinną z przeznaczeniem uzupełniającym (4MNV/U) oraz ulice pieszo-jezdne (41KDPJ). Celem planu jest: przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkalno – usługową, na których ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jedno – i wielorodzinną oraz zabudowy usługowej, a także zabudowy łączącej funkcję mieszkaniową i usługową; korekta przebiegu ulicy pieszo-jezdnej 41KDPJ, dostosowanie ustaleń planu do stanu faktycznego. Obecnie obowiązujący na tym obszarze dokument planistyczny jest rozbieżny z dokonanym podziałem geodezyjnym, co utrudnia zagospodarowanie terenu i racjonalne wykorzystanie wydzielonych działek budowlanych;
6. obszaru obejmującego zespół działek w obrębie 0001 Kowar, położonych na „Osiedlu Górniczym” w Kowarach. Celem podjęcia prac planistycznych jest wprowadzenie rozwiązania komunikacyjnego dla znajdującego się na działce numer 469/39 obr. 0001 zespołu garaży i dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinną na terenach przeznaczonych w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary Centrum część C pod usługi sportu i rekreacji;

7. obszaru obejmującego działki numer 45 i 520/35 obr. 0003 Kowary obecnie przeznaczonego pod tereny zieleni urządzonej i usługi komercyjne - ZP/U5. Korekta planu ma na celu wykreślenie w przeznaczeniu uzupełniającym możliwości realizacji zabudowy zagrodowej;
8. obszaru obejmującego zespół działek na zapleczu ul. Ludwika Waryńskiego. Celem podjęcia prac planistycznych jest dokonanie korekty przebiegu obsługi komunikacyjnej działek budowlanych znajdujących się na wskazanym obszarze.
9. działki numer 356, 357/19 i część działki numer 355 obr. 0003 Kowary oznaczone w aktualnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary dla jednostki urbanistycznej Kowary Centrum część C symbolem 34MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i 1ZP/U - pastwiska i zieleń urządzone, niska. Korekta planu ma na celu wprowadzenie jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową zgodnie z obowiązującym studium;
10. obszaru obejmującego dwa zespoły działek wzdłuż ulicy Wiejskiej. Celem prac planistycznych jest wprowadzenie na tym obszarze zabudowy mieszkaniowej zgodnie z obowiązującym studium;
11. działki numer 82/1, 82/2 i 82/3 obr. 0004 Kowary obecnie przeznaczonej pod teren obsługi komunikacji i zieleni urządzonej. Korekta planu ma na celu nie wskazywanie przedmiotowych działek jako terenu stanowiącego zadanie celu publicznego przy jednoczesnym pozostawieniu obecnego przeznaczenia.
12. obszaru obejmującego działki o numerach 117/1, 117/2 i 117/3 obr. 0004 położonych przy ul. Wiejskiej obecnie o przeznaczeniu podstawowym teren obsługi komunikacji i usług. Celem prac planistycznych jest wprowadzenie na tym obszarze zabudowy mieszkaniowej zgodnie z obowiązującym studium z dopuszczeniem zabudowy garażowej bezpośrednio przylegającej do istniejących garaży.

Ustalono, że polityka przestrzenna określona dla rozpatrywanych obszarów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kowary umożliwia wprowadzenie ustaleń opisanych powyżej.

## **II. Materiały geodezyjne:**

W Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Jeleniej Górze dostępne są materiały geodezyjne niezbędne dla opracowania planu miejscowego.

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

Po przeanalizowaniu problematyki mogącej wystąpić w obszarze wskazanym do objęcia planem stwierdzono, że winien on zawierać problematykę określoną w art. 15 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), przy czym część elementów tej problematyki może nie wystąpić na obszarze planu, a w uzasadnionej sytuacji możliwe jest wprowadzenie ponadobowiązkowych regulacji – wg dyspozycji zawartych w art. 15 ust. 3 w/w ustawy.

## **UZASADNIENIE**

Potrzeba podjęcia niniejszej Uchwały wynika z przepisów art. 14 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.). Przepis ten mówi, że o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. przepisu gminnego ustalającego przeznaczenie terenów oraz określenie sposobu ich zagospodarowania - rozstrzyga rada gminy w drodze uchwały.

Niniejsza uchwała inicjuje sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w Gminie Miejskiej Kowary. Celem planu jest dokonanie zmiany przeznaczenia terenu stosownie do wniosków właścicieli nieruchomości.

Dodatkowe informacje oraz uzasadnienie merytoryczne potrzeby opracowania w/w planu zawiera analiza Burmistrza Miasta Kowary przeprowadzona zgodnie z wymaganiami art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).