

## UZASADNIENIE

### do Uchwały Nr .../.../... Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia ... .. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic Czarnoleskiej, Poziomkowej i Sudeckiej w Jeleniej Górze.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr 317.XLII.2017 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 27 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic Czarnoleskiej, Poziomkowej i Sudeckiej w Jeleniej Górze.

#### 1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) [dalej: Ustawa]:

##### 1.1. Ustalenia planu uwzględniają zwłaszcza (art. 1 ust. 2 Ustawy):

###### 1.1.1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Wprowadzenie przeznaczeń terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w sposób harmonizujący z otoczeniem obszaru opracowania.

Zaprojektowana zabudowa mieszkaniowa, miejscami mieszkaniowo-usługowa, przyległe do niej tereny komunikacyjne dróg publicznych klasy dojazdowej, drogi wewnętrzne, ciąg pieszo-jezdny oraz wolne od zabudowy tereny łąk i pastwisk, lasu, wód powierzchniowych śródlądowych oraz rowów melioracyjnych wynikają po części z aktualnego stanu zagospodarowania i obowiązujących na tym terenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Co więcej, docelowa struktura funkcjonalno-przestrzenna przedmiotowego planu uwzględnia uwarunkowania ekofizjograficzne przedmiotowego obszaru oraz jest zgodna z zapisami studium, a także oczekiwaniami lokalnych mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wprowadzono szereg obligatoryjnych zapisów wynikających z Ustawy, których celem jest osiągnięcie zarówno spójnej struktury zabudowy jak i jej formy. Ustalenia planu dotyczące m.in. maksymalnej wysokości zabudowy, rodzaju, pokrycia i kolorystyki dachów, estetyki elewacji, czy przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy uznaje się za wysoce pożądane, racjonalne kształtowanie przestrzeni z zachowaniem zasad ładu przestrzennego i wymagań ochrony środowiska oraz wpływające pozytywnie na jakość lokalnego krajobrazu.

###### 1.1.2. walory architektoniczne i krajobrazowe:

Obszar planu nie charakteryzuje się szczególnymi walorami architektonicznymi i krajobrazowymi, które wymagałyby wprowadzenia dodatkowej ochrony krajobrazowej a planowane zagospodarowanie nie powinno stanowić zagrożenia dla jego walorów krajobrazowych i kulturowych z uwagi na ustalenia planu dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu. W planie nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa dolnośląskiego nie zostały dotychczas sporządzone.

###### 1.1.3. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Wprowadzono ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a także ustalenia z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych. Ponadto, plan ustala ochronę istniejących cieków wodnych lub rowów melioracyjnych poprzez nakaz ich utrzymania z dopuszczeniem skanalizowania, zmiany przebiegu oraz wykonania urządzeń i budowli zapewniających ich utrzymanie i ciągłość.

Według struktury użytków gruntowych, na obszarze objętym planem dominują użytki rolne stanowiące ok. 80% powierzchni, w tym w większości łąki trwale, niechronione. Na obszarze planu nie występują użytki rolne zaliczane do klas bonitacyjnych z zakresu I-III.

W granicach planu występują również grunty leśne o powierzchni około 2 ha, przy czym z uwagi na brak taksacji ciężko jest jednoznacznie ocenić występujący tu typ siedliska. Lasy położone są na gruntach Skarbu Państwa i nie przewiduje się ich przeznaczenia na cele nieleśne a co za tym idzie nie ma potrzeby uzyskania odpowiedniej zgody ministra właściwego do spraw środowiska, o której mowa w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z późn. zm.)

W południowej części planu ujawniono obszar Natura 2000 „Źródła Pijawnika” o kodzie PLH20076, dla którego ustalenia planu nakazują postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi. W zasięgu Natury 2000 plan częściowo utrzymuje zastane formy zagospodarowania terenu, tj. łąki i pastwiska czy las, natomiast w części obszaru wyznacza nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uwzględniając fakt występowania w granicach obszaru mppz B siedliska przyrodniczego 6150 o powierzchni ok. 7,3 ha, dla którego jedynie na niewielkim, skrajnym fragmencie (ok. 0,17 ha) planowana jest funkcja MN, ocenia się, że wprowadzenie w zasięg obszaru Natura 2000 „Źródła Pijawnika” (który dodatkowo obejmuje stosunkowo niewielką powierzchnię) urbanizacji, nie będzie znacząco negatywnie wpływać na cele jego ochrony, tj. na pogorszenie stanu siedlisk, na gatunki dla których został wyznaczony oraz na pogorszenie jego integralności, czy powiązania z innymi obszarami.

W celu ustalenia dodatkowej ochrony środowiska w planie wprowadzono minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej (PBC), który wynosi 25% na terenach przeznaczonych pod zabudowę. Niezabudowana przestrzeń PBC jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego, a w efekcie pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszaru.

#### 1.1.4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Plan uwzględnia:

- 1) 4 budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) na części obszaru strefę ochrony konserwatorskiej "OW", w której zarejestrowano występowanie intensywnego osadnictwa średniowiecznego i nowożytnego;

dla których ustalone zostały odpowiednie zasady ochrony wynikające zarówno z wniosków Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu jak również przepisów odrębnych. Uznaje się, że realizacja planu nie spowoduje negatywnych skutków dla zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, znajdujących na oraz poza jego obszarem.

#### 1.1.5. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

Plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń, które w sposób pośredni, m.in. poprzez ustalenia z zakresu ochrony środowiska, mają na uwadze ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia.

Plan wyznacza pasy technologiczne od:

- 1) napowietrznej linii elektroenergetycznej:
  - a) przesyłowej – wysokiego napięcia 220kV,
  - b) dystrybucyjnej – średniego napięcia 20kV;
- 2) magistralnego wodociągu DN250,

dla których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

Co więcej, na obszarze planu wyróżnić można granice powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych lotniska Jelenia Góra, w obrębie których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

W granicach planu nie występują udokumentowane złoża, tereny i obszary górnicze objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi. Nie występują również obszary szczególnego zagrożenia powodzią bądź osuwania się mas ziemnych.

Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez ustalenia odnoszące się m.in. do minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową czy możliwości stosowania rozwiązań przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych w przypadku realizacji dróg.

Plan nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

#### 1.1.6. walory ekonomiczne przestrzeni:

Obszar planu posiada dostęp do dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki, zaopatrzenia w gaz i wodę, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz zaopatrzenia w sieci telekomunikacyjne.

Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna oraz zewnętrzny i wewnętrzny układ drogowy, pozwalają na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę.

Rozwiązania zawarte w planie spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając realizację funkcji mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych, tym samym przyczyniając się do rozwoju gospodarczego tej części miasta.

#### 1.1.7. prawo własności:

Ustalenia planu wyznaczają granice korzystania z nieruchomości poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniami społecznym, pozwalając na realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Przy planowaniu działalności na danym terenie należy wziąć pod uwagę zakazy planu dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

#### 1.1.8. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

W obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, dla których należało wprowadzić odpowiednie zakazy lub nakazy.

#### 1.1.9. potrzeby interesu publicznego:

Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez:

- 1) utrzymanie i wprowadzenie nowych dróg publicznych, za pośrednictwem których możliwa będzie obsługa nieruchomości oraz racjonalne poprowadzenie sieci infrastruktury technicznej;
- 2) wyznaczenie terenów, na których możliwa jest realizacja usług, gdzie w zależności od zaistniałych potrzeb plan nie wyklucza usług o charakterze publicznym.

#### 1.1.10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Plan dopuszcza lokalizowanie sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej co zostało zapisane w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.

#### 1.1.11. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez:

- 1) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków,
- 2) ogłoszenie o wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz umożliwienie składania uwag;

#### 1.1.12. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Zgodnie z art. 17 Ustawy, Prezydent Miasta Jelenia Góra, po podjęciu przez radę miejską uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie w dniu 11 lipca 2017 r. o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- 2) zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- 3) wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko,
- 4) rozpatrzył złożone wnioski,
- 5) sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- 6) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,
- 7) przedłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która wydała pozytywną opinię,
- 8) uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko,
- 9) wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,
- 10) ogłosił w dniu 14 maja 2019 r. o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 22 maja 2019 r. do 12 czerwca 2019 r. oraz w dniu 10 czerwca 2019 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- 11) wyznaczył termin do 27 czerwca 2019 r., w którym zainteresowani mogli wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko.

Prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej nie zostały jeszcze zakończone – projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu.

#### 1.1.13. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Plan ustala szczegółowe warunki zaopatrzenia w wodę. Ponadto wprowadza ustalenia z zakresu odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych.

- 1.2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne (art. 1 ust. 3 Ustawy):

Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców, w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele mieszkalnictwa jednorodzinnej lub usług.

W ramach usług, w zależności od zaistniałych potrzeb, możliwe jest lokalizowanie zarówno usług komercyjnych jak i usług o charakterze publicznym, tym samym uwzględniając interes prywatny i publiczny.

Zaproponowane rozwiązania planistyczne nie tylko zapewniają bezpośrednią obsługę nieruchomości, ale także zabezpieczają możliwość racjonalnego prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Niezbędne analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

- 1.3. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy (art. 1 ust. 4 Ustawy):

Teren objęty planem znajduje się w otoczeniu obszaru o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a potencjalna zabudowa będzie uzupełniała istniejącą, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego.

Zarówno w obszarze planu jak i jego bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowane są drogi publiczne, które bezpośrednio lub pośrednio obsługują przyległe nieruchomości. Dodatkowo, w celu zabezpieczenia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej plan wyznacza drogi wewnętrzne i ciąg pieszo-jezdny.

Obecnie w obrębie terenów znajdujących się w granicach planu brak jest rozwiązań wspierających ruch rowerowy i pieszy, natomiast projekt planu nie wyklucza możliwości wprowadzania innych rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w

obrębie planu.

## **2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 Ustawy:**

Stwierdza się zgodność ustaleń planu z wynikami analizy przejętej Uchwałą Nr 471.LII.2014 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 18 lutego 2014 r. w sprawie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Jeleniej Góry.

W południowej części planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedli mieszkaniowych w jednostce "CZARNE" przyjęty Uchwałą Nr 693/L/2002 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 14 maja 2002 r., który według wskazań ww. analizy należy uaktualnić, tak aby spełniał ustalenia obowiązującego Studium, ekofizjografii oraz inwentaryzacji przyrodniczej. W analizie zwrócono dodatkowo uwagę, iż obowiązujący plan powinien zostać również zaktualizowany z uwagi na uwarunkowania wynikające z położenia w strefach nalołów od lotniska Jeżów Sudecki k/Jeleniej Góry.

Natomiast w północnej części planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych pomiędzy ulicą Strumykową i Czarnoleską w Jeleniej Górze przyjęty Uchwałą Nr 522.LVII.2014 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 30 czerwca 2014 r., którego w oczywisty sposób analiza nie wskazuje do aktualizacji.

Ponadto, czynnikiem przemawiającym za sporządzeniem planu jest ruch inwestycyjny o czym świadczą liczne wnioski złożone przed przystąpieniem oraz w trakcie niniejszej procedury. Należy podkreślić, iż aktualne ustalenia obowiązujących obecnie mpzp ograniczają, a nawet w niektórych przypadkach blokują zamierzenia inwestycyjne lokalnym właścicielom nieruchomości, co bezpośrednio przekłada się na rozwój gospodarczy tej części miasta oraz nie wypełniają możliwości ujętych w Studium.

Biorąc zatem powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że Prezydent Miasta Jeleniej Góry przystępując do sporządzenia planu, nie naruszył ustaleń uchwały w sprawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Jeleniej Góry oraz opracowanie programu sporządzania planów.

## **3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:**

Na obecnym etapie nie można jednoznacznie określić wpływu ustaleń przedmiotowego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Dokumentem, który orientacyjnie szacuje koszty leżące po stronie gminy jest „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic Czarnoleskiej, Poziomkowej i Sudeckiej w Jeleniej Górze” opracowana na etapie jego sporządzania.

Wyniki ww. dokumentu wskazują jednak, iż w dłuższej perspektywie uchwalenie i realizacja przedmiotowego mpzp wpłynie na zwiększenie dochodów gminy i nie spowoduje znacznego obciążenia jej budżetu.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską niniejszej uchwały jest uzasadnione.