

## UZASADNIENIE

### do Uchwały Nr .../.../... Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia ... .. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w jednostce „Czarne” w Jeleniej Górze.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr 314.XLII.2017 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 27 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w jednostce "Czarne" 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 mieszkaniowo-usługowa, przyległe do niej tereny komunikacyjne dróg publicznych klasy dojazdowej, drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne oraz wolne od zabudowy tereny lasu, łąk i pastwisk 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 z punktu widzenia kształtowania 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. 77% powierzchni, w tym w większości grunty orne niechronione. Na obszarze planu nie występują użytki rolne zaliczane do klas bonitacyjnych z zakresu I-III.

W granicach planu występują również grunty leśne o typie siedliska bór mieszany wyżynny świeży, które stanowią nieco ponad 6% ogólnej powierzchni. Wiek gatunku drzewostanu waha się od 70 do 80 lat. Lasy położone są na gruntach prywatnych i nie przewiduje się ich przeznaczenia na cele nieleśne, a co za tym idzie, nie ma potrzeby uzyskania odpowiedniej zgody marszałka województwa, o której mowa w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Na przedmiotowym obszarze nie występują formy ochrony przyrody w myśl przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

W celu ustalenia dodatkowej ochrony środowiska w planie wprowadzono minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej (PBC), który wynosi od 25% do 40% 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) 5 budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) na części obszaru historyczny układ ruralistyczny dawnej wsi Czarne ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) stanowisko archeologiczne;
- 4) 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.

W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są strefy o szerokości do 50 m oraz od 50 m do 150 m od granic cmentarza znajdującego się poza obszarem planu, w zasięgu których obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi.

Plan wyznacza pasy technologiczne od:

- 1) dystrybucyjnej – napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20kV zlokalizowanej w całości poza obszarem planu;
- 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 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 wielorodzinnej, 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,
- 12) podczas wyłożenia do publicznego wglądu wniesiono uwagi do projektu planu, które zostały rozstrzygnięte zgodnie z zarządzeniem nr 0050.233.2019.VIII Prezydenta Miasta Jeleniej Góry z dnia 18 lipca 2019 r. Do projektu prognozy oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag, w związku z czym, czynność polegająca na ich uwzględnieniu była bezpodstawną,
- 13) wprowadził zmiany wynikające z części uwag, które zostały uwzględnione,
- 14) ogłosił w dniu 10 września 2019 r. o ponownym 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 18 września 2019 r. do 10 października 2019 r. oraz w dniu 1 października 2019 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- 15) wyznaczył termin do 25 października 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 ponownie 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 wielorodzinnego, 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 drogę wewnętrzną i dwa ciągi pieszo-jezdne.

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.

Uchwała ta co prawda nie wskazuje jednoznacznej potrzeby aktualizacji obowiązujących na analizowanym obszarze planów, jednak tereny objęte przedmiotowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie zostały wymienione również wśród nieruchomości, dla których na skutek ww. analizy odmawia się sporządzenia lub zmiany planu.

Czynnikiem przemawiającym za sporządzeniem planu jest ruch inwestycyjny o czym świadczą liczne wnioski złożone przed przystąpieniem do 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.

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 wybranych terenów położonych w jednostce „Czarne” 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.