

Uzasadnienie do uchwały

Rady Miejskiej Jeleniej Góry

z dnia 2017r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w rejonie ulic Spółdzielczej i Lubańskiej w Jeleniej Górze

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 r. poz. 1073), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładałam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w rejonie ulic Spółdzielczej i Lubańskiej w Jeleniej Górze celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale nr 173.XXV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 15 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w rejonie ulic Spółdzielczej i Lubańskiej w Jeleniej Górze, zwanego dalej „projektem planu”

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, za wyjątkiem:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, w związku z niewystępowaniem w granicach obszaru opracowania;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w związku z niewystępowaniem w granicach obszaru opracowania;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w związku z brakiem konieczności określenia ww. zasad.

Projekt planu zawiera także elementy fakultatywne planu, wskazane w art. 15 ust. 3 uchwały, tj.:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) załączniki nr 1 i 2 – rysunki planu, sporządzone w skali 1:1000, będące integralną częścią uchwały;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra, przyjętego uchwałą nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 8 listopada 2016 r., zwanego dalej „Studium”.

Ustalenia projektu planu, są zgodne z ustaleniami Studium.

Obszar objęty projektem planu miejscowego obejmuje tereny położone w rejonie ulic Spółdzielczej i Lubańskiej w Jeleniej Górze.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 Ustawy.

Projekt planu spełnia wymogi Ustawy polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w części opisowej uchwały jak również na załączniku nr 1 i 2. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. Treść uchwały ustala parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenów a także zasady przebudowy budynków, zasady kształtowania dachów i elewacji;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz przez wyznaczenie wskaźników i parametrów kształtujących zagospodarowanie terenu i gabaryty zabudowy, realizowania elewacji, kształtowania powierzchni biologicznie czynnej oraz pasów zieleni;

- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez ustalenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem przedsięwzięć stanowiących realizację inwestycji celu publicznego. Ponadto, projekt planu reguluje także, m.in. kwestie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, a także wymogów w zakresie powierzchni terenów biologicznie czynnych oraz ustala realizację pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż linii rozgraniczających tereny dróg publicznych klasy zbiorczej. Projekt planu wskazuje także zasady gospodarowania odpadami;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zostało spełnione poprzez określenie sposobu postępowania z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych. W obszarze planu nie występują obiekty zaliczane do dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych – zostało spełnione poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom o ograniczonej zdolności poruszania się i osobom niepełnosprawnym w obszarach przestrzeni publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz wskaźników zabudowy zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami. Projekt planu umożliwi powstanie nowej zabudowy, na terenach predestynowanych do działalności gospodarczej. Projekt planu ustala wysokość opłaty planistycznej, która będzie mogła być wykorzystana na dofinansowania inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;
- 7) prawa własności – zostało spełnione poprzez poszanowanie i uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych i własności.
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – projekt zostanie przekazany Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkiemu Sztabowi Wojskowemu oraz Sudeckiemu Oddziałowi Straży Granicznej do zaopiniowania i uzgodnień czy w sposób wystarczający spełnia ochronę bezpieczeństwa i obronności Państwa;
- 9) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez wyznaczenie terenów dróg publicznych, w tym poszerzeń istniejącej drogi zbiorczej, a także określenie zasad kształtowania przestrzeni publicznych;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - zostało spełnione m.in. poprzez dopuszczenie rozbudowy i

przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ustalenie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zasad zaopatrzenia w gaz, wodę, energię elektryczną i ciepłą. Ustalenia planu dopuszczają realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii - fotowoltaiki, w tym o mocy ponad 100kW. Ponadto, nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. W odpowiedzi na opublikowane, w dniu 22 marca 2016 r., w prasie i na stronie internetowej Urzędu Miejskiego ogłoszenie i obwieszczenie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, w wyznaczonym 23-dniowym terminie, złożony został 1 wniosek. Wniosek, zgodnie z Zarządzeniem nr 0050.765.2016.VII Prezydenta miasta Jeleniej Góry z dnia 19 września 2016 r. w sprawie rozstrzygnięcia wniosków złożonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w rejonie ulic Spółdzielczej i Lubańskiej w Jeleniej Górze, został uwzględniony częściowo ze względu na niezgodność postulatów z wytycznymi zawartymi w Studium oraz brak spójności postulowanych rozwiązań z projektowanym zagospodarowaniem sąsiednich terenów. Ponadto, po wyznaczonym terminie wpłynął 1 wniosek, Po uzyskaniu opinii i uzgodnień projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w celu zapewnienia możliwości udziału społeczeństwa w jego opracowaniu.
- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – spełniono poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego zawiadomiono mieszkańców o możliwości składania wniosków;
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez ustalenie zasad zaopatrzenia w wodę zawartych w § 11, pkt. 4.

Spełnienie wymogów określonych w art. 15 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że 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, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto, na etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków

do planu miejscowego. Odpowiadając na postulaty mieszkańców ustalono przeznaczenie terenu umożliwiające realizację funkcji usługowej i produkcyjnej.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 Ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - zostało spełnione w wyniku optymalnego rozplanowania układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej, a także umożliwienie realizacji dojazdów wewnętrznych w celu umożliwienia dostępu do dróg publicznych. Ponadto, rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, w sposób zapewniający możliwie sprawne i krótkie dojścia do publicznego transportu zbiorowego, oraz istniejących poza obszarem opracowania ścieżek pieszych i rowerowych.
- 3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczanie terenów pod zabudowę w obszarze, gdzie występuje zabudowa o podobnym przeznaczeniu i charakterze, kierując się jednocześnie dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową. Ustalenia te spowodują uzupełnienie zabudowy na już zainwestowanych obszarach miasta, co zapobiegnie nadmiernemu rozrostowi zabudowy na tereny dotychczas niezabudowane.
- 4) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Gmina dokonała oceny aktualności Studium i planów miejscowych uchwałą nr 471.LII.2014 z dnia 18 lutego 2014 r. Rady Miejskiej Jeleniej Góry w sprawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Jeleniej Góry oraz opracowania programu sporządzania planów.

W powyższej analizie, wykazano aktualność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Strefy Aktywności Gospodarczej w rejonie ul. K. Miarki – Spółdzielczej w Jeleniej Górze, przyjętego uchwałą nr 154.XIX.2011 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 15 listopada 2011 r., a także miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Spółdzielcza – Lubańska w Jeleniej Górze, przyjętego uchwałą Nr 157.XIX.2011 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 22 listopada 2011 r., które to swymi ustaleniami obejmują obszar objęty projektem planu.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na dochody miasta Jelenia Góra, wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, składają się podatki od nieruchomości, a także opłata planistyczna, możliwa do pobrania w przypadku zbycia nieruchomości przez właścicieli w przeciągu 5 lat od dnia uprawomocnienia się planu. Z uwagi na charakter i planowany sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania obszaru objętego opracowaniem, wpływy środków pieniężnych przewyższą wydatki związane z realizacją celu publicznego. Wydatki związane będą głównie z realizacją infrastruktury drogowej. Jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów, realizacja dróg i budowa infrastruktury będą motorem aktywizującym okolicznych przedsiębiorców do dalszego rozwoju. Zgodnie z przewidywaniami Prognozy Finansowej sporządzonej do ustaleń projektu planu, w wyniku rozwoju działalności gospodarczej miasto winno spodziewać się także większych wpływów z podatków, jak również tworzenia nowych miejsc pracy.

4. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, w dniu 22 marca 2016 r., Prezydent miasta zamieścił w prasie i na stronie internetowej Urzędu Miejskiego ogłoszenie i obwieszczenie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, określając 23-dniowy termin na składanie wniosków. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynęły 2 wnioski osób fizycznych i prawnych oraz 10 wniosków przekazanych przez instytucje opiniujące i uzgadniające. Uwzględniając złożone wnioski, został przygotowany projekt planu miejscowego zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. W trakcie sporządzania projektu planu zostały szczegółowo rozpatrzone złożone wnioski oraz przygotowane wymagane prognozy. Opracowany projekt planu został przedłożony Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do zaopiniowania - która w dniu 16.01.2017 r., wydała opinię pozytywną - oraz rozesłany do ustawowo wymaganych organów w celu zaopiniowania i uzgodnienia. Na przedłożony do zaopiniowania projekt planu w ustalonym 14 dniowym terminie odpowiedziało 8 instytucji opiniujących i 11 uzgadniających. Po uzyskaniu wymaganych uzgodnień projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu.

5. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Obszar objęty planem położony jest w rejonie ulic Spółdzielczej i Lubańskiej w Jeleniej Górze. Obszar opracowania jest częściowo zagospodarowany. Obejmuje tereny z istniejącą zabudową przemysłową i usługową, a także tereny niezabudowane - użytkowane rolniczo, łąki i nieużytki. Ustalenia planu przeznaczają te tereny pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny, teren zabudowy usługowej. Ustalenia planu dopuszczają, w ramach terenu 1P,U, lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym

urządzeń o mocy powyżej 100 kW. Ustalenia planu wskazują także strefy ochronne od przedmiotowych urządzeń.

Ustalenia projektu planu zmieniają wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu względem obowiązujących na tym obszarze miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także modyfikują projektowany układ drogowy.

Powyższe ustalenia przyczynią się do pełniejszego wykorzystania potencjału przedmiotowej przestrzeni, a tym samym, m.in. do zwiększenia ich atrakcyjności inwestycyjnej.

6. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.