

Jelenia Góra, 11 czerwca 2018 r.

## **Uzasadnienie do uchwały Rady Miejskiej Jeleniej Góry w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulicy Wodnej w Jeleniej Górze – etap A.**

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr 300.XLI.2017 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 16 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulicy Wodnej w Jeleniej Górze.

Stosownie do postanowień art. 166 ust. 2 pkt 5) znowelizowanej ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r. poz. 1566 z późn. zm.) [dalej: PW], której przepisy weszły w życie począwszy od dnia 1 stycznia 2018 r., uzgodnienia z Wodami Polskimi wymagają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Teren objęty planem, w granicach określonych na załączniku do Uchwały Nr 300.XLI.2017 Rady Miejskiej Jeleniej Góry w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ul. Wodnej w Jeleniej Górze, częściowo znajduje się w zasięgu zalewu wodą o prawdopodobieństwie przewyższenia 10%, 1%, dla których obowiązują przepisy odrębne określone w PW oraz prawdopodobieństwie przewyższenia 0,2%.

W trakcie procedury uzgodnienia przedmiotowego planu, pismem znak WR.RPP.610.729.2018.ag z dnia 1 marca 2018 r., Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu, ul. C.K. Norwida 34, 50-950 Wrocław) odmówił uzgodnienia.

Jak czytamy w uzasadnieniu do ww. pisma, przeznaczenie w planie części terenów zlokalizowanych na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wysokie i wynosi odpowiednio 1% i 10% pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, usługową oraz brak wykluczenia lokalizowania na tych terenach nowych obiektów kubaturowych stoi w sprzeczności z przepisami znowelizowanej ustawy PW, która nie przewiduje wydania decyzji przez Dyrektora RZGW zwalniającej z zakazów zabudowy kubaturowej na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Zakazy i decyzje zwalniające, wynikające z nowej ustawy PW, odnoszą się jedynie do gospodarki ściekowej oraz nowych cmentarzy.

Ponadto, obecnie brak jest przepisów wykonawczych do PW, które określałyby zasady ewentualnej możliwości lokalizowania obiektów kubaturowych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Wobec powyższego, mając na względzie interes publiczny i przyszłe zamierzenia inwestycyjne, w porozumieniu z Dyrektorem RZGW, Organ sporządzający plan postanowił o jego etapowaniu. W konsekwencji obszar opracowania całego mpzp został podzielony na dwie części: A i B.

Etap A, obejmujący tereny zalkalizowane poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, będzie procedowany w pierwszej kolejności. Następnym etapem (B) będzie uchwalenie planu dla pozostałych terenów.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.):

### **1. uwzględniając zwłaszcza:**

#### 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w sposób harmonizujący ze stanem faktycznym przedmiotowego obszaru, który jest obecnie zainwestowany, oraz obszaru sąsiedniego.

Zasadne jest wprowadzenie na tym obszarze:

- a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej,
- b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej albo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
- c) zabudowy usługowej,
- d) terenu parkingu powierzchniowego lub zabudowy usługowej.

Przeznaczenie terenów pod ww. funkcje stanowi naturalną kontynuację wytworzonej dotychczas struktury osadniczej w tej części miasta, zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi oraz zapisami studium, a także z wnioskami mieszkańców.

Co więcej, plan pozwoli na uzupełnienia struktury funkcjonalno-przestrzennej tej części miasta w oparciu o spójne ustalenia dotyczące między innymi maksymalnej wysokości zabudowy, rodzaju, materiału pokrycia i kolorystyki dachów, wskazań dotyczących wykończenia elewacji oraz przebiegu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii

zabudowy. Powyższe eliminuje potencjalne nadużycia w tym zakresie, pozwalając na racjonalne kształtowanie przestrzeni z zachowaniem zasad ładu przestrzennego oraz wymagań ochrony środowiska, wpływając pozytywnie na jakość lokalnego krajobrazu.

W ramach realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej na terenach MW-U ustalono równorzędne przeznaczenie co umożliwi sposób zagospodarowania działki w dowolnych proporcjach lub jako zamienny sposób zagospodarowania terenu oraz obiektów budowlanych z nim związanych.

Natomiast na terenach M-U zdecydowano o zwiększeniu ilości możliwych do realizacji funkcji przy założeniu, że będą realizowane według poniższych konfiguracji:

- a) albo jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej (równorzędne przeznaczenie terenu),
- b) albo jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej (równorzędne przeznaczenie terenu);

Przedstawiona powyżej sytuacja wynika z aktualnego stanu prawnego wprowadzonego ustaleniami obowiązującego na tych obszarach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który zakładał możliwość realizacji zarówno zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej lub usługowej.

Ponadto, w planie część obszaru opracowania została przeznaczona pod drogi publiczne klasy:

- a) lokalnej – pl. Kombatantów,
- b) dojazdowej – ul. Wodna i ul. Wazów.

Dodatkowo w mpzp, w celu zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz racjonalnego prowadzenia infrastruktury technicznej wyznaczono tereny dróg wewnętrznych oraz tereny komunikacji pieszo-jezdnej. W rzeczywistości jest to usankcjonowanie stanu faktycznego, gdyż ewidencja gruntów i budynków wskazuje, że powyższe działki stanowią użytki drogowe (dr).

W stosunku do obowiązującego planu miejscowego doprecyzowano i ujednociono zapisy planu zwłaszcza w zakresie parametrów zabudowy przy jednoczesnym uwzględnieniu ustaleń studium;

## 2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

obszar planu z uwagi na swoje bliskie położenie Uzdrowiska Cieplice oraz występowanie licznych budynków zabytkowych charakteryzuje się szczególnymi walorami architektonicznymi i krajobrazowymi.

Występująca tu zabudowa posiada od jednej do pięciu kondygnacji nadziemnych. Liczba kondygnacji nadziemnych nie wskazuje jednoznacznie na całkowitą wysokość zabudowy, czego przykładem jest jednokondygnacyjny budynek kościoła, oznaczony jednocześnie jako dominanta, która w analizowanym obszarze wyróżnia się m.in. swoim wertykalnym wymiarem (dominanta wysokościowa).

Budynki w granicach obszaru opracowania charakteryzuje stosunkowo duża różnorodność w zakresie geometrii dachu. Wśród budynków produkcyjnych, usługowych i gospodarczych, transportu i łączności, przemysłowych oraz innych – niemieszkalnych, zdecydowanie dominują dachy płaskie. Ok. 43% zabudowy mieszkaniowej również posiada dachy płaskie, ponad 21% - wielospadowe oraz pozostałe w malejącej kolejności udziału procentowego: dwuspadowe, naczółkowe lub mansardowo-naczółkowe, mansardowe oraz jednospadowe i półszczytowe.

W wykończeniu elewacji dominuje pokrycie tynkiem o zróżnicowanej kolorystyce, jednak przeważnie utrzymanej w stonowanej tonacji (białe, szarości, beże oraz inne kolory z palety barw pastelowych). Elewacje wielu obiektów charakteryzuje zły stan techniczny (odpadający tynk), w części budynków mieszkalnych zastosowano domieszkę czerwonej cegły klinkierowej. Wyróżniającymi się w analizowanym kontekście budynkami są te, które wpisano do rejestru bądź gminnej ewidencji zabytków, w tym m.in. wybudowana w XIX w. poczta z ceglanyścianami zewnętrznymi, które nie zostały pokryte tynkiem.

Architektura budynków znajdujących się w granicach analizowanego terenu w ujęciu ogólnym jest bardzo zróżnicowana, co wynika przede wszystkim z ich odmiennej funkcji oraz czasu wzniesienia. Wśród historycznej zabudowy z bogato zdobionymi elewacjami (w tym budynki wpisane do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków), wymienić można również stosunkowo nowe obiekty mieszkalne o prostej formie, czy jednokondygnacyjne budynki usługowe i produkcyjne o bardzo niskich walorach estetycznych.

Cały obszar planu znajduje się w strefie B ochrony uzdrowiskowej, w obrębie której obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi, w tym Uchwałą nr 260.XXVIII.2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 9 lipca 2012 r.

W związku z powyższym wprowadzone ustalenia z zakresu zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z ustaleniami ogólnymi oraz szczegółowymi uchwały, a planowane zagospodarowanie nie powinno stanowić zagrożenia dla walorów krajobrazowych i kulturowych tego obszaru;

## 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, a także ustaleń w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, czy stosowania proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, mające na względzie środowisko naturalne, w tym również zasoby wodne.

Na przedmiotowym obszarze nie występują grunty leśne. Użytki rolne (R, Ł) stanowią natomiast około 21% ogólnej powierzchni obszaru opracowania. Pozostałe tereny jakie można wyróżnić należą do grupy użytków gruntowych zakwalifikowanych jako grunty zabudowane i zurbanizowane, tereny różne, tereny komunikacyjne oraz wody i stanowią 79% ogólnej powierzchni planu.

Ustalenie w planie procentowego wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnego dla terenu zabudowanego w zakresie 10-50% stanowi wprawdzie niewielki udział pbcz w powierzchni działki, jednak jako obszar niezabudowany jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego. Co więcej, ustalenia dot. minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego spełniają łącznie wymogi ustawy uzdrowskowej w tym zakresie, utrzymując w strefie B ochrony uzdrowskowej udział procentowy terenów zieleni nie mniejszy niż 50%, natomiast w strefie C ochrony uzdrowskowej pbcz wynosi nie mniej niż 45%. W efekcie, pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszaru.

Dodatkowymi rozwiązaniami łagodzącymi, określonymi w planie jako zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu są następujące nakazy i zakazy:

- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych oraz inwestycji celu publicznego, z wykluczeniem sieci, urządzeń i budowli elektroenergetycznych o napięciu znamionowym większym lub równym 220kV,
- b) zakaz lokalizacji usług, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania.

Obszar opracowania nie znajduje się w zasięgu żadnego głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP).

#### 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

na obszarze planu wyróżnić możemy grupę 23 zabytkowych budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dla których plan ustala:

- a) zachowanie historycznej wysokości,
- b) zachowanie historycznej bryły,
- c) zachowanie historycznego rzutu budynku,
- d) zachowanie historycznej geometrii, pokrycia oraz kolorystyki dachu,
- e) zachowanie historycznej kompozycji elewacji w zakresie rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych,
- f) zachowanie historycznego detalu architektonicznego oraz zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami,
- g) zachowanie historycznej faktury oraz kolorystyki tynku,
- h) zakaz stosowania pokrycia dachów blachodachówką lub gontem bitumicznym,
- i) nakaz przywrócenia zdegradowanych lub zniszczonych historycznych elementów budynku, w tym detali architektonicznych,
- j) zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatorów, anten satelitarnych, przewodów dymowych i wentylacyjnych itp.) na elewacji frontowej oraz w sposób naruszający geometrię i kolorystykę dachu;

Ponadto, plan ustala ochronę historycznego układu urbanistycznego miejscowości Cieplice ujętego w gminnej ewidencji zabytków pod nr 6, obejmującego cały obszar opracowania, w obrębie którego obowiązuje:

- a) zachowanie historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie: układu dróg, placów oraz zieleni,
- b) sytuowanie budynków w nawiązaniu do historycznych linii zabudowy wyznaczonych przez budynki istniejące,
- c) kształtowanie brył oraz kompozycji frontowych elewacji budynków w nawiązaniu do budynków zabytkowych zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie,
- d) zakaz lokalizowania elementów technicznego wyposażenia budynków na elewacjach eksponowanych od strony: dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych oraz zieleni urządzonej, w zakresie: okablowania, klimatyzatorów, anten satelitarnych, przewodów dymowych i wentylacyjnych;

Dodatkowo, na całym obszarze opracowania obowiązuje strefa ochrony konserwatorskiej OW, w obrębie której w przypadku prowadzenia prac ziemnych należy uwzględnić wymogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

Co więcej, w granicach planu znajdują się następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków, w obrębie których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych:

a) budynki:

- 1 – rej. zab.: A/6010 z 31 maja 2016 r., dawniej budynek kantora, potem szkoły parafii ewangelickiej, obecnie budynek mieszkalno-usługowy, Plac Piastowski 16, czas powstania 1749 r.,
- 2 – rej. zab.: A/2031/1136 z 10 października 1964 r., Kościół Ewangelicki p.w. Zbawiciela, Plac Piastowski 18, czas powstania 1744 r.,
- 3 – rej. zab.: A/2032/1398 z 17 września 1965 r., pastorówka obecnie dom parafialny w zespole kościoła ewangelickiego, Plac Piastowski 18, czas powstania 1744 r.,
- 4 – rej. zab.: A/5039/913/J z 24 sierpnia 1988 r., dawniej hotel Preussenhof, po wojnie kino „Piast”, obecnie dom mieszkalny, Plac Piastowski 20, czas powstania 1817 r.,
- 5 – rej. zab.: A/1036 z 6 grudnia 2007 r., budynek mieszkalno-usługowy, Plac Piastowski 24, czas powstania 1870 r.;

b) obszar dawnej wsi Cieplice – rej. zab.: A/1813/509 z 1 grudnia 1958 r., czas powstania XIII w.

Realizacja planu nie spowoduje negatywnych skutków dla zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, znajdujących się poza obszarem planu;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

plan miejscowy, mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, wprowadza szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska, m.in. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych oraz inwestycji celu publicznego, z wykluczeniem sieci, urządzeń i budowli elektroenergetycznych o napięciu znamionowym większym lub równym 220kV.

Co więcej, plan ustala zakaz lokalizacji usług, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania.

Plan wprowadza również standardy akustyczne oraz ustala nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, zapewniających dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej. Ponadto, plan ustala stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza oraz daje możliwość korzystania ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem źródeł energii obejmujących energię wiatru.

Częściowo obszar planu znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1%, w obrębie których obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi. Na terenie planu występuje również obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie, raz na 500 lat – Q0,2%.

W zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi oraz dodatkowo na terenach pozostałych, na których przewiduje się miejsca postojowe w ilości analogicznej jak w przypadku dróg publicznych.

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

6) walory ekonomiczne przestrzeni:

obszar opracowania posiada dostęp do dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, zaopatrzenia w wodę i gaz.

Z ważniejszych elementów infrastruktury technicznej znajdujących się na terenie opracowania wyróżnić należy kablową linię elektroenergetyczną średniego napięcia 20 kV wraz z dwiema wewnętrznymi stacjami trafo oraz gazociąg średniego ciśnienia DN100 o nominalnym ciśnieniu do 0,4 MPa wraz ze stacją gazu II stopnia, redukcyjno-pomiarową. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna oraz wewnętrzny i zewnętrzny układ drogowy, pozwalają na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę. Rozwiązania zawarte w planie spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając zarówno realizację funkcji mieszkalnej jak i prowadzenie działalności gospodarczej w formie usług, tym samym przyczyniając się do rozwoju gospodarczego miasta.

7) prawo własności:

ustalenia planu miejscowego 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 społecznymi, pozwalając na realizację zabudowy o szerokim wachlarzu konfiguracji w ramach konkretnego przeznaczenia terenu tj.: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej,

mieszkańcowej jednorodzinnej lub usługowej czy zabudowy usługowej;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego:

plan wyznacza elementy układu dróg publicznych i wewnętrznych, zabezpieczając możliwość obsługi komunikacyjnej projektowanej zabudowy oraz racjonalne poprowadzenie sieci infrastruktury technicznej. W zależności od zaistniałych potrzeb plan nie wyklucza możliwości zlokalizowania usług o charakterze publicznym.

Ponadto, wyznacza konkretne tereny (1.KDL, A2.KPJ, A5.KPJ i A9.ZP) jako przestrzenie publiczne, które są predysponowane do możliwości stosowania rozwiązań mających na celu dostosowanie tych przestrzeni do potrzeb osób niepełnosprawnych;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie wszelkich sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym na wszystkich terenach, co zostało zapisane w ustaleniach ogólnych planu. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu 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:

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

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałę Nr 300.XLI.2017 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulicy Wodnej w Jeleniej Górze Rada Miejska Jeleniej Góry podjęła w dniu 16 maja 2017 r.

Następnie według art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta Jeleniej Góry kolejno:

- a) ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie w dniu 6 lipca 2017 r. o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- b) zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- c) 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,
- d) rozpatrzył złożone wnioski,
- e) sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- f) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,
- g) przedłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która wydała pozytywną opinię,
- h) uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko,
- i) wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,

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

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej oraz z indywidualnych ujęć wody. Ponadto wprowadza ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych.

**2. Ustalając przeznaczenie terenu organ wyważył 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:**

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: mieszkaniowo-usługowe czy usługowe w dowolnych konfiguracjach. 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 rozwiązanie zapewnia nie tylko bezpośrednią obsługę nieruchomości, ale także zabezpiecza możliwość racjonalnego prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (opracowanie ekofizjograficzne), społeczne (przede wszystkim zapotrzebowanie społeczne na dane funkcje) wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

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

W obszarze planu zlokalizowane są drogi publiczne, wewnętrzne oraz tereny komunikacji pieszo-jednej, które bezpośrednio i pośrednio obsługują przyległe nieruchomości.

**4. W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów:**

Na znaczącej części planu wyznaczono strefę zamieszkania, w której pieszy może się poruszać swobodnie po całej udostępnionej do użytku publicznego przestrzeni i ma pierwszeństwo przed pojazdami. Co więcej, plan wyznacza tereny komunikacji pieszo-jezdnej, które dodatkowo mają za zadanie rozprowadzenie zarówno ruchu pojazdów mechanicznych jak i pieszych na zasadach równorzędnych. Dodatkowo, plan ustala możliwość realizacji ścieżek pieszych i rowerowych na całym obszarze planu.

Projekt planu nie wyklucza możliwości wprowadzania innych rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w obrębie planu.

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.

Zgodnie z informacją zawartą ww. dokumencie analiza obowiązującego na przedmiotowym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr 270/XXXVII/08 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 7 października 2008 r.) wykazała, iż należy zweryfikować przebieg granicy strefy „C” ochrony uzdrowskiej ponieważ jej przebieg w obowiązującym planie jest odmienny od tego, który został ustalony na załączniku graficznym do uchwały określającej status uzdrowiska Cieplice.

Co więcej, dodatkowym czynnikiem przemawiającym za sporządzeniem planu jest duży ruch inwestycyjny o czym świadczą liczne wnioski złożone przed przystąpieniem oraz w trakcie procedury sporządzenia mpzp. Należy podkreślić, iż aktualne ustalenia obowiązującego obecnie mpzp ograniczają, a nawet w niektórych przypadkach blokują lokalnym inwestorom rozwój ich działalności gospodarczych, co bezpośrednio przekłada się na potencjalne zamierzenia inwestycyjne właścicieli nieruchomości objętych planem.

Ponadto, istotnym elementem, który również miał znaczący wpływ na sporządzenie planu jest konieczność wskazania na terenie opracowania granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, które dotychczas nie zostały ujęte w obowiązującym planie.

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.

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.