

## **UZASADNIENIE**

### **do uchwały nr ..... Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia ..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych wzdłuż ulicy Wolności w jednostce „Nowe Cieplice” w Jeleniej Górze**

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycję wynikającą z uchwały nr 18.III.2018 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych wzdłuż ulicy Wolności w jednostce „Nowe Cieplice” w Jeleniej Górze.

W wyniku uchwalenia planu miejscowego, w jego granicach tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr 49/VII/99 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 23 lutego 1999 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego z usługami w jednostce strukturalnej "Nowe Cieplice", miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr 412.XLIV.2013 Rady Miejskiej w Jeleniej Górze z dnia 10 września 2013 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Karola Marcinkowskiego i Wolności w Jeleniej Górze oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr 108.XIV.2011 Rady Miejskiej w Jeleniej Górze z dnia 28 czerwca 2011 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ul. Strugą, a Os. Dwudziestolecia w Jeleniej Górze.

Obszar objęty przedmiotowym planem miejscowym zlokalizowany jest w uzdrowskiej dzielnicy Jeleniej Góry - Cieplice Śląskie Zdrój w rejonie ulic Wolności, Podgórzyńskiej i Krośnieńskiej i obejmuje istniejącą zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo- usługową, usługową, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni nieurządzonej, tereny infrastruktury technicznej i nieużytki.

Przedmiotem planu jest uporządkowanie i uzupełnienie zagospodarowania, w większości zainwestowanego terenu. Projekt planu zakłada uporządkowanie przestrzenne istniejących terenów pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej i.lub usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej, usługowej, zieleni urządzonej, obsługi komunikacji, a także tereny dróg publicznych: zbiorczych, lokalnych i dojazdowych oraz tereny dróg wewnętrznych.

W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną miasta określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra stwierdzono, iż plan nie narusza ustaleń zawartych w Studium. Przedmiotowy projekt planu został opracowany w skali 1: 1 000, zgodnie z wymogami art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z §6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez wymagane przepisami prawa organy i instytucje.

W piśmie z dnia 12 listopada 2019 r. znak: WRO.5111.168.2019.MG Dyrektor Okręgowego Urzędu Górniczego odmówił uzgodnienia projektu planu, ze względu na brak uwzględnienia okoliczności lokalizacji obszaru planu w obrębie terenu górniczego i obszaru górniczego ustanowionych w koncesji Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr 100/92 z dnia 04.01.1993 r., zmienionej późniejszymi decyzjami i wydanej na eksploatację wód leczniczych ze złoża „Cieplice” w Jeleniej Górze. Zaproponowano, w treści przedłożonego projektu planu odnieść się do faktu, że obszary objęte projektem miejscowego planu zlokalizowane są w granicach ww. terenu górniczego i obszaru górniczego oraz aby uwzględniono zapis w części tekstowej dotyczącej opisu granic

i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, że działania podejmowane w granicach terenu górniczego (w zakresie projektowania, wykonywania, eksploatacji i likwidacji inwestycji) powinny uwzględniać ochronę złożeń wód leczniczych „Cieplice”, które podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Projekt planu został zmieniony w części tekstowej i graficznej w wyżej wymienionych warunkach. Pismem z dnia 3 grudnia 2019 r. znak: WRO.5111.188.2019.MG Dyrektor Okręgowego Urzędu Górniczego we Wrocławiu uzgodnił projekt planu.

Projekt zmian planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 27 grudnia 2019 r. do 20 stycznia 2020 r., a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 14 stycznia 2020 r. W wyznaczonym terminie wpłynęła uwaga do projektu planu, która została rozpatrzona przez Prezydenta Miasta Jelenia Góra w ustawowym terminie i częściowo uwzględniona w zakresie dotyczącym zmiany powierzchni biologicznie czynnej na terenie 6MN.MW.U. Projekt planu został ponownie skierowany do opiniowania i uzgadniania przez Komisję Uzdrawiskową Rady Miejskiej Jeleniej Góry oraz Ministerstwo Zdrowia. Został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony. *Projekt zmian planu został ponownie poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej.*\*

#### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

- *wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,*

Projekt planu miejscowego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części tekstowej uchwały, jak również na załączniku graficznym. W projekcie uchwały znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, a na rysunku planu zawarto elementy obligatoryjne wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w projekcie planu wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

- *walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska i przyrody, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,*

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami dotyczącymi zasad ochrony środowiska oraz ustaleniami szczegółowymi w zakresie proponowanych parametrów zabudowy. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa dolnośląskiego nie zostały dotychczas sporządzone. Projekt planu miejscowego zawiera również ustalenia dotyczące obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych. W zakresie zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych dopuszcza się obiekty tymczasowe lokalizowane na potrzeby imprez okolicznościowych o wysokości nie większej niż 5 m i powierzchni rzutu mierzonej po obrysie zewnętrznym nie większej niż 6 m<sup>2</sup> oraz kioski i punkty handlowe o wysokości nie większej niż 5 m i powierzchni rzutu mierzonej po obrysie zewnętrznym nie większej niż 40 m<sup>2</sup>. W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

---

\* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

- *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,*

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując w nim ustalenia dla: obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków, dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, zespołów willowych oraz stref obserwacji archeologicznej.

Na obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

- *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,*

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia w pośredni sposób, poprzez ustalenia z zakresu ochrony środowiska. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez ustalenia odnoszącego się m.in. do konieczności realizacji miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową.

W granicach planu występuje udokumentowane złożo wód leczniczych "Cieplice" tożsamy z granicami obszaru. Ze względu na brak przedmiotu regulacji na obszarze planu nie określono obszarów osuwania się mas ziemnych oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach z wykorzystaniem istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych.

- *walory ekonomiczne przestrzeni,*

Ustalenia planu wykorzystują walory ekonomiczne przestrzeni. Zakres art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wskazuje, aby możliwe było w treści uchwały odniesienie się do tego wskazania ustawodawcy. Jednak zawarte w przedmiotowej uchwale ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Tereny objęte planem zlokalizowane są wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych i w sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Dogodne położenie komunikacyjne i bliskość do centrum miasta Jeleniej Góry determinują ten obszar miasta do rozwoju zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej i usługowej. W planie zakłada się wykorzystanie potencjału terenów do dalszego rozwoju miasta przy uwzględnieniu ochrony ładu przestrzennego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

- *prawo własności,*

*W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie których uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób.* W planie przeznaczono tereny pod inwestycje celu publicznego tereny oznaczone symbolami KD-Z, KD-L i KD-D.

- *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,*

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

---

\* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

- *potrzeby interesu publicznego,*

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie ustalenia pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury należących do zadań własnych gminy.

- *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,*

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji.

- *zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,*

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, organizowanie dyskusji publicznych, wyznaczeniu terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez dwukrotne wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Pierwsze wyłożenie miało miejsce w terminie: od 27 grudnia 2019 r. do 20 stycznia 2020 r., a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu: 14 stycznia 2020 r. W wyznaczonych terminach wpłynęła 1 uwaga do projektu planu. Uwaga została rozpatrzona przez Prezydenta Miasta Jelenia Góra w ustawowym terminie i częściowo uwzględniona, wobec czego należało w niezbędnym zakresie ponowić procedurę planistyczną. *Ponowne wyłożenie miało miejsce w terminie od ..... do ..... a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu ..... W wyznaczonym terminie wpłynęło .... uwag do projektu planu. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Jelenia Góra w ustawowym terminie i uwzględnione.\**

- *zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,*

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

- *potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności*

Na terenie objętym planem miejscowym w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie terenu.

#### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, 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. Interes prywatny został

---

\* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich uwag dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę głównych elementów układu drogowego oraz terenów infrastruktury technicznej dla zapewnienia możliwości przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń. Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

W ustaleniach projektu planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Miejscowy plan obejmuje tereny zabudowane zlokalizowane w zwartej zabudowie dzielnicy uzdrowskiej miasta Jeleniej Góry z w pełni wykształconym układem komunikacyjnym. Ustalenia miejscowego planu nie zakładają wzrostu transportochłonności terenów objętych planem. Ze względu na uwarunkowania przestrzenne nie planuje się również wprowadzenia nowych, jak również poszerzenia istniejących terenów komunikacyjnych. W celu zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem, w treści uchwały wskazano minimalne wskaźniki miejsc parkingowych. Nowa zabudowa stanowi uzupełnienie istniejącej zabudowy i zlokalizowana jest w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego.

Miejscowy plan obejmuje tereny o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, obejmującej również ciągi komunikacyjne w postaci dróg publicznych, jak i dróg wewnętrznych, dla których zapisy planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Ponadto plan uwzględnia możliwość realizacji ścieżek rowerowych.

#### **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Ustalenia planu są zgodne z „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Jelenia Góra w latach 2013-2019 wraz z programem sporządzania planów miejscowych” stanowiącą załącznik do uchwały nr 84.IX.2019 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 25 czerwca 2019 r. Zgodnie z podsumowaniem Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, gmina powinna aktualizować na bieżąco plany. Wskazano na potrzebę aktualizacji planów miejscowych uchwalonych przed 16 lipca 2016 roku. Obszar planu nie został wprawdzie wskazany jako obszar, który wymaga sporządzenia lub aktualizacji/zmiany planu, jednak uwarunkowania w postaci położenia części obszaru planu w granicach terenów zagrożonych powodzią oraz złożone wnioski właścicieli nieruchomości są jednym z warunków aktualizacji. W dokumencie zwrócono uwagę na fakt, że analiza aktualności powinna wynikać ze względu kwestię częstych zmian stanu prawnego oraz zapotrzebowanie społeczne zgłaszane w postaci wniosków o dokonanie zmian w obowiązujących planach, które na danym obszarze były składane.

Istotną kwestią jest uchwalone w 2016 r. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Jelenia Góra, które zobowiązuje do aktualizacji obowiązujących planów miejscowych opracowanych wcześniej, niezgodnych z ustaleniami ww. studium.

W związku z powyższym należy uznać, że przedmiotowy plan wypełnia zalecenia zawarte w analizie, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i tym samym jest z nią zgodny.

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

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet miasta przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przewidywane wpływy

przewyższą wydatki, dlatego prognozowany bilans końcowy sporządzenia MPZP jest dodatni. Wynika to z wyznaczenia nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie. Jednocześnie nie zaprojektowano nowych dróg publicznych oraz sieci infrastruktury, których budowa obciążałaby budżet gminy. Większość terenów przeznaczonych pod zainwestowanie nie zmienia swojego przeznaczenia, w związku z czym nie uwzględniono wpływów związanych z nimi. W porównaniu z obowiązującymi planami zlikwidowana została część projektowanych dróg publicznych, co ograniczy w tym zakresie przyszłe wydatki miasta. Najistotniejszymi źródłami wpływu podatków w skali okresu prognozy będą odpowiednio: podatek od nieruchomości oraz podatek od gruntów.

Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Przekształcenie analizowanego obszaru na tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, stanowić będzie inwestycję korzystną dla miasta. Rozwój nowej zabudowy wzbogaci strukturę funkcjonalno – przestrzenną miasta i wpłynie na jej atrakcyjność pod względem inwestycyjnym.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan dla terenów położonych wzdłuż ulicy Wolności w jednostce „Nowe Cieplice” w Jeleniej Górze, jest zgodny z polityką przestrzenną miast Jelenia Góra oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jeleniej Góry.

*Biorąc powyższe pod uwagę, Rada Miejska Jeleniej Góry uznała podjęcie przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych wzdłuż ulicy Wolności w jednostce „Nowe Cieplice” w Jeleniej Górze.\**

---

\* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej