



## UZASADNIENIE

Opracowywany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny wskazane w uchwale o przystąpieniu (kopia uchwały stanowi załącznik nr 2 do pisma), na których obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1. dla dzielnicy Cieplice w Jeleniej Górze; uchwała nr 270/XXXVII/08 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 7 października 2008 r. (dalej: *plan 1*),
2. dla terenów położonych w dzielnicy Cieplice pomiędzy ulicami: Sobieszowską, Oskara Langego, Jagiellońską i Lubańską w Jeleniej Górze; uchwała nr 217.XXIV.2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 27 marca 2012 r. (dalej: *plan 2*),
3. dla terenów położonych pomiędzy ulicą Sobieszowską i Cieplicką w Jeleniej Górze - etap A; uchwała nr 116.XII.2019 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 25 września 2019 r. (dalej: *plan 3*).

Zmiana obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego ma na celu korektę zasad zagospodarowania terenów w zakresie przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego terenu, a także parametrów i wskaźników zagospodarowania i zabudowy. Zmianom podlegają tereny oznaczone symbolami:

1. w *planie 1* - teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem U1 (z dopuszczalnymi parkingami) zmieni swoje przeznaczenie na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (teren jest już zainwestowany i zagospodarowany);
2. w *planie 2* - tereny zabudowy usługowej (z dopuszczalną zabudową wielorodzinną) oznaczone symbolami U/MW 1 i U/MW 2 zmienią swoje przeznaczenie na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (teren jest już zainwestowany i zagospodarowany);
3. w *planie 3* - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 3MN zmieni swoje przeznaczenie na teren zieleni urządzonej.

Korekty obowiązujących wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej będą polegały na :

1. podniesieniu maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do 2,0 z obowiązujących:
  - a) w *planie 1* - 1,0;
  - b) w *planie 2* - 0,9 i 1,5;
2. podniesieniu maksymalnej wysokości zabudowy do 16 m z obowiązujących w planach miejscowych 12 m.

Bez zmian pozostaną pozostałe wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, który wynosi obecnie 30% i 40% (w zależności od terenu).

W przypadku terenów przeznaczonych do zabudowy projektowane zmiany umożliwią ich wykorzystanie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w stopniu dopuszczonym, jak dla zabudowy usługowej w aktualnie obowiązujących planach, bez zmiany faktycznych funkcji terenów. W aktualnym stanie prawnym zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną stanowi przeznaczenie uzupełniające, co oznacza, że nie może ona zajmować więcej niż 49% powierzchni działki budowlanej, a powierzchnia całkowita budynków lub lokali związanych z tym przeznaczeniem nie może przekroczyć 49% powierzchni całkowitej wszystkich budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej. Po zmianie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną i zabudowa usługowa stanowią będą przeznaczenie podstawowe terenów które po realizacji ustaleń planu staną się dominującą formą wykorzystania działki budowlanej w granicach tych terenów.

W przypadku terenu, którego przeznaczenie zmieni się na tereny zieleni urządzonej (parkowej) wprowadzony zostanie zakaz zabudowy (za wyjątkiem urządzeń sportowo-rekreacyjnych, oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej).

Dla *planu 2* i *planu 3* przeprowadzona została procedura strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w ramach której przygotowano prognozę oddziaływania na środowisko. W jej ramach



oceniona została już skala wpływu na środowisko wprowadzonych ustaleń. Projektowany zakres modyfikacji w planach, w ocenie tut. Organu, nie będzie miał istotnego wpływu na zmianę skali i rodzaju wpływu na środowisko opisanych uprzednio w opracowanej prognozie.

Zgodnie z art. 49 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029) przy odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, o którym mowa w art. 48 ust. 1, albo przy ustalaniu, czy zachodzi konieczność przeprowadzenia takiej oceny, zgodnie z art. 47, bierze się pod uwagę następujące uwarunkowania:

1. charakter działań przewidzianych w dokumentach, o których mowa w art. 46 i 47 ust. 1, w szczególności:
  - a) stopień, w jakim dokument ustala ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć, w odniesieniu do usytuowania, rodzaju i skali tych przedsięwzięć,
  - b) powiązania z działaniami przewidzianymi w innych dokumentach,
  - c) przydatność w uwzględnieniu aspektów środowiskowych, w szczególności w celu wspierania zrównoważonego rozwoju, oraz we wdrażaniu prawa wspólnotowego w dziedzinie ochrony środowiska,
  - d) powiązania z problemami dotyczącymi ochrony środowiska;
2. rodzaj i skalę oddziaływania na środowisko, w szczególności:
  - a) prawdopodobieństwo wystąpienia, czas trwania, zasięg, częstotliwość i odwracalność oddziaływań,
  - b) prawdopodobieństwo wystąpienia oddziaływań skumulowanych lub transgranicznych,
  - c) prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka dla zdrowia ludzi lub zagrożenia dla środowiska;
3. cechy obszaru objętego oddziaływaniem na środowisko, w szczególności:
  - a) obszary o szczególnych właściwościach naturalnych lub posiadające znaczenie dla dziedzictwa kulturowego, wrażliwe na oddziaływania, istniejące przekroczenia standardów jakości środowiska lub intensywne wykorzystywanie terenu,
  - b) formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz obszary podlegające ochronie zgodnie z prawem międzynarodowym.

Poniżej, po kolei odniesiono się do tych zagadnień:

**Ad art. 49 ust. 1 lit. a** - stopień, w jakim dokument ustala ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć, w odniesieniu do usytuowania, rodzaju i skali tych przedsięwzięć.

Projektowana zmiana miejscowego planu umożliwi na części terenów realizację nieco wyższej zabudowy (4 kondygnacje zamiast 3), a także ich wykorzystanie w większym stopniu pod zabudowę wielorodzinną w stosunku do zabudowy usługowej. Zmiany nie spowodują zmian w zakresie rodzaju realizowanych na tym oraz innych terenach przedsięwzięć, gdyż nie zmieni się ich faktyczne przeznaczenie (za wyjątkiem projektowanego terenu zieleni – zakaz zabudowy). Zwiększy się natomiast elastyczność w kształtowaniu zabudowy oraz może zwiększyć się udział budynków mieszkalnych wielorodzinnych w stosunku do budynków usługowych, co może przełożyć się na mniejsze obciążenie środowiska przyrodniczego. Skala oddziaływań zabudowy mieszkaniowej jest co do zasady mniejsza niż usługowej, która generuje choćby większy hałas i ruch samochodowy.

Dokonane korekty nie będą miały wpływu na lokalizację możliwych do realizacji przedsięwzięć i nie zmniejszą minimalnej powierzchni biologicznie czynnej terenów. Zmiana maksymalnej wysokości możliwych do realizacji obiektów (wyższa zabudowa i związany z nią wyższy wskaźnik intensywności zabudowy) może mieć wpływ na zwiększenie skali tych przedsięwzięć ale tylko nieznacznie w aspekcie wertykalnym. Tereny objęte zmianami są już w przeważającej części zainwestowane, więc najbardziej prawdopodobnym skutkiem wprowadzonych zmian będzie realizacja zabudowy wyższej o maksymalnie 4 m.

**Ad. art. 49 ust. 1 lit. b** – powiązania z działaniami przewidzianymi w innych dokumentach.

Projektowane zmiany nie wprowadzają nowych powiązań z działaniami przewidzianymi w innych dokumentach. Projekt zmiany planów miejscowych opracowywany jest na podstawie tych samych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022, poz. 503), a także w powiązaniu z innymi dokumentami, jak Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Jelenia Góra (uchwała nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 8 listopada 2016 r.), Strategią Rozwoju Województwa Dolnośląskiego 2030 (uchwała nr L/1790/18 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 20 września 2018 r.) oraz Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego (uchwała nr XIX/482/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 czerwca 2020 r.).

**Ad. art. 49 ust. 1 lit. c** - przydatność w uwzględnieniu aspektów środowiskowych, w szczególności w celu wspierania zrównoważonego rozwoju, oraz we wdrażaniu prawa wspólnotowego w dziedzinie ochrony środowiska.

Brak zmian w stosunku do dokumentów pierwotnych. Ustalenia projektu zmiany planów są zgodne z przesłaniami dokumentów rangi ponadlokalnej i lokalnej. Wprowadzone modyfikacje nie wpłyną negatywnie na proces zrównoważonego rozwoju.

**Ad. art. 49 ust. 1 lit. d** - powiązania z problemami dotyczącymi ochrony środowiska.

Powiązania z problemami dotyczącymi ochrony środowiska zostały szczegółowo opisane w sporządzonych na potrzeby obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego prognozach oddziaływania na środowisko. Zdaniem autorów najbardziej znaczące problemy stanowią:

- brak podłączenia istniejącej zabudowy do sieci kanalizacyjnej;
- emisje w postaci hałasu generowanego przede wszystkim przez ruch samochodowy na ulicy Sobieszowskiej;
- emisja zanieczyszczeń (głównie ze źródeł tzw. niskiej emisji);
- spadek walorów wizualno-użytkowych terenu poprzez zaniedbania zabudowy i chaos przestrzenny.

Nowe ustalenia planu nie będą miały zauważalnego wpływu na istotne pogłębienie ww. problemów. W wyniku proponowanych zmian może nieznacznie zwiększyć się ruch samochodowy, ze względu na możliwość budowy budynków o większej powierzchni całkowitej i użytkowej, co w konsekwencji może skutkować większą liczbą osób z nich korzystających. Proponowane zmiany nie wpłyną natomiast na różnorodność biologiczną, florę i faunę, a w wyniku modyfikacji powiązania z problemami ochrony środowiska nie ulegną zmianie. Nie zmieni się klasyfikacja akustyczna terenów określona jako tereny zabudowy wielorodzinnej z usługami. Nie ulegną zmianie również inne wymogi dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody czy krajobrazu kulturowego.

**Ad art. 49 ust. 2 lit. a** - prawdopodobieństwo wystąpienia, czas trwania, zasięg, częstotliwość i odwracalność oddziaływań.

Bez zmian w stosunku do stanu obecnego. Zakres projektowanych zmian nie będzie wywierał wpływu na zwiększenie zasięgu oddziaływania całego planu, którego oddziaływanie zamyka się w jego granicach. Część oddziaływań będzie miała charakter okresowy (np. realizacja procesu budowlanego), część będzie miała charakter trwały – np. przekształcenie terenu związane z realizacją zabudowy, jego utwardzeniem, a także zwiększenie ruchu pojazdów.

**Ad art. 49 ust. 2 lit. b** - prawdopodobieństwo wystąpienia oddziaływań skumulowanych lub transgranicznych.

Proponowane zmiany nie będą miały wpływu na wystąpienie oddziaływań skumulowanych czy też transgranicznych. Sposób zagospodarowania uchwalony w obowiązującym planie nie powoduje degradacji środowiska przyrodniczego w skali lokalnej oraz większej.

**Ad art. 49 ust. 2 lit. c** – *prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka dla zdrowia ludzi lub zagrożenia dla środowiska.*

Prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka dla zdrowia ludzi lub zagrożenia dla środowiska nie zwiększa się w odniesieniu do obecnych ustaleń planów. Zmianie nie ulegają zapisy dotyczące lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, czy też odnoszące się do działalności gospodarczej mogącej mieć negatywny wpływ na środowisko i zdrowie ludzi. Zmianie nie ulegnie klasyfikacja akustyczna terenów. Z uwagi na fakt, że ogólne przeznaczenie terenów z prawem zabudowy nie ulegnie zmianie nie można jednoznacznie stwierdzić, iż wzrosnie prawdopodobieństwo wystąpienia zagrożeń dla środowiska lub zdrowia ludzi. Ponadto zwiększony udział zabudowy mieszkaniowej w stosunku do usługowej może mieć pozytywny wpływ na skalę występujących negatywnych oddziaływań. W planie miejscowym pozostaną zapisy zakazujące przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych. Zmianie nie ulegną również wskaźniki dotyczące maksymalnej powierzchni zabudowy czy minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w związku z czym projektowane zmiany nie wpłyną w istotny sposób na zagospodarowanie tych terenów. Projektowane zmiany nie mają znaczenia także w odniesieniu do pól elektromagnetycznych powstających w obrębie linii wysokiego napięcia czy też wiązek promieniowania wytwarzanych przez stacje bazowe telefonii komórkowej. Tereny objęte planem znajdują się również poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, w związku z czym również w tej kwestii nie wystąpią zmiany. Nie ulegną zmianie warunki gospodarki wodnej, ściekowej, gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi czy też gospodarki odpadami.

**Ad art. 49 ust. 3 lit. a** – *obszary o szczególnych właściwościach naturalnych lub posiadające znaczenie dla dziedzictwa kulturowego, wrażliwe na oddziaływania, istniejące przekroczenia standardów jakości środowiska lub intensywne wykorzystywanie terenu.*

Wszystkie obszary objęte planem znajdują się w strefie obserwacji archeologicznej, w której zasady zagospodarowania regulują przepisy odrębne dotyczące zabytków. Tereny objęte planem znajdują się również w granicach strefy B ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Cieplice, w związku z czym możliwe do realizacji przedsięwzięcia ograniczają przepisy odrębne dotyczące uzdrowisk. W związku z powyższym projektowane w planie zmiany nie obejmują swoim zakresem ww. zagadnień.

**Ad art. 49 ust. 3 lit. b** – *formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz obszary podlegające ochronie zgodnie z prawem międzynarodowym.*

Tereny objęte planem nie obejmują obszarów i obiektów objętych formami ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 916). Ponadto tereny te położone są w odległości ponad 1 km od granic najbliższego obszaru NATURA 2000 (Stawy Sobieszowskie), a proponowane zmiany nie będą miały żadnego wpływu na jego integralność i przedmiot ochrony.

## **Podsumowanie**

Dokonana analiza wpływu projektowanych zmian na środowisko przyrodnicze oraz warunki zdrowotne ludności pozwala na stwierdzenie, że zmiany te nie spowodują powstania nowych zagrożeń dla środowiska i ludzi, a wszystkie które mogą wystąpić zostały już szczegółowo przeanalizowane w prognozach oddziaływania na środowisko opracowanych dla obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Poza rozszerzeniem katalogu możliwego przeznaczenia podstawowego terenów (z zabudowy usługowej z dopuszczalną mieszkaniową wielorodzinną na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową) nie ulegną zmianie inne zapisy obowiązujących planów miejscowych, w tym pozostałe parametry zabudowy jak minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej czy maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, które mają zasadniczy wpływ na degradację środowiska przyrodniczego. Natomiast w przypadku terenu przeznaczonego pod zieleń urządzoną (parkową) nastąpi jego „odzyskanie” dla celów przyrodniczych i rekreacyjnych.

Obszary objęte zmianą planu znajdują się poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, a w

ich granicach (oraz najbliższym sąsiedztwie) nie występują żadne formy ochrony przyrody.

Mając na uwadze fakt, że tereny objęte zmianą, a przeznaczone do zabudowy mieszkaniowej lub usługowej (w miejsce zabudowy usługowej) są już w przeważającej części zabudowane i zagospodarowane, zmiana ustaleń planu nie spowoduje zwiększenia obciążenia dla środowiska w odniesieniu do wód gruntowych i podziemnych, powietrza, fauny i flory jak również zwiększonej degradacji powierzchni ziemi. W ocenie tut. organu odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko jest więc zasadne.