

Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Jana Sobieskiego w Jeleniej Górze

Procedura opracowania planu miejscowego została wszczęta na podstawie uchwały nr 353.XXXVII.2021 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Jana Sobieskiego w Jeleniej Górze. Obszar położony w zachodniej części miasta Jelenia Góra, w rejonie ulicy Jana Sobieskiego -drogi krajowej DK30. Teren opracowania planu miejscowego dotyczy powierzchni ok 3,5 ha.

W sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa gospodarstwa rolnego oraz zabudowa usługowa- stacja paliw płynnych. Teren znajduje się w całości w otulinie Parku Krajobrazowego Doliny Bobru. Teren opracowania nie obejmuje obiektów oraz obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Teren opracowania jest poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów górniczych i zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz złóż kopalin.

Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta określoną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra uchwalonego uchwałą Nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 8 listopada 2016 r.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Prezydent Miasta Jeleniej Góry wykonał analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań tego planu z ustaleniami Studium. Przyjęte rozwiązania nie będą naruszać ustaleń zawartych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra. Na podstawie Studium przyjęto, iż w obrębie obszaru usług można lokalizować zarówno budynki usługowe, rzemieślnicze jak i obiekty o funkcji produkcyjnej.

Na podstawie art. 17 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.). Prezydenta Miasta Jeleniej Góry zawiadomił organy i instytucje o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu dla terenu przy ul. Jana Sobieskiego w Jeleniej Górze oraz przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dotyczącej projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w oparciu o art. 46 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 2373 ze zm.).

Głównymi ustaleniami projektu miejscowego planu jest przeznaczenie obszaru planu pod działalność usługową gospodarczą i produkcyjną zdefiniowaną i ograniczoną w zakresie zakazów środowiskowych.

Ustalenia obowiązującego Studium przypisują funkcję dominującą jaką jest funkcja usługowa dla większego obszaru niż zakres opracowania projektu planu a założenia rozszerzają główną funkcję terenu o szereg innych funkcji w tym handlowe, usługowe rzemieślnicze, obiekty i urządzenia o funkcji produkcyjnej, sportowej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, a zatem dla terenu planu przylegającego do drogi krajowej przyjęto funkcję mieszaną: usługową i produkcyjną.

W celu ograniczenia negatywnego wpływu funkcji na sąsiednią zabudowę mieszkaniową oraz otaczający krajobraz, projekt planu wprowadzono ustalenia i ograniczenia, które mogą mieć istotny wpływ na stan

Środowiska naturalnego i warunki życia ludzi na tym terenie.

Wprowadzono zakaz lokalizacji usług uciążliwych i produkcji uciążliwej, zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz ograniczenia w zakresie lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz obowiązek ograniczenia ewentualnej uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności do granic terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając wymogi wynikające z art. 2-4 ustawy.

Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez:

- uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w zapisach § 6,7 i 8 uchwały. Priorytetem są zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, które realizowane są poprzez m.in. określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy;
- uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w zapisach § 7 uchwały. Priorytetem są zasady ochrony środowiska w tym jego poszczególne komponenty m.in. zapisy dotyczące zakazu:
 - Obszar opracowania znajduje się poza systemem Głównych Zbiorników Wód Podziemnych wymagających szczególnej ochrony.
 - Na terenie opracowania nie występują inne formy ochrony przyrody tj. pomniki przyrody, obszary Natura 2000, parki narodowe. Teren znajduje się w całości w otulinie Parku Krajobrazowego Doliny Bobru.
 - W wyniku wprowadzenia możliwości nowej zabudowy różnorodność biologiczna terenu planu ulegnie nieznacznemu spadkowi.
- w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków określono w § 8 uchwały poprzez:
 - zasady ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego,
 - zakaz lokalizacji obiektów dysharmonizujących z otoczeniem, w tym masztów, słupów, dominant przestrzennych o wysokości powyżej 20 m, przy czym wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej podlega ograniczeniom w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.
- uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych w § 10 uchwały ustalając m.in. zapisy zabezpieczające przed nadmiernym hałasem, w tym ograniczenia oddziaływania akustycznego od dróg poprzez: stosowanie nawierzchni o obniżonym poziomie hałaśliwości, ograniczenie rozchodzenia się hałasu od drogi oraz kształtowanie sytuacyjno-wysokościowe drogi,

- zabezpieczenie potrzeb osób niepełnosprawnych w zakresie dostępności parkingowej oraz do terenów przestrzeni publicznej,
- uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności, ustalając przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z predyspozycjami terenów,
- uwzględnienie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa w tym poprzez ograniczenie wysokości obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze,
- uwzględnienie potrzeb interesu publicznego, ustalając warunki zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną umożliwiającą prowadzenie spójnej polityki infrastrukturalnej na obszarze miasta,
- uwzględnienie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w § 13 uchwały, ustalając zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej prowadząc procedurę planistyczną przy udziale społeczeństwa, a także umożliwiając składanie wniosków i uwag do planu miejscowego drogą elektroniczną,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez prowadzenie procedury planistycznej w sposób umożliwiający każdorazowy dostęp do informacji publicznej, w tym projektu planu miejscowego i dokumentów planistycznych,
- uwzględnienie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności w § 13 uchwały ustalając zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem obowiązku zapewnienia zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe - ze względu na brak sieci w obszarze opracowania zapewnienie dostaw wody i odbiór ścieków sanitarnych dla istniejących i projektowanych obiektów może odbywać się w granicach technicznych możliwości świadczenia usług wyznaczonych przez przedsiębiorstwo wodociągowo – kanalizacyjne zgodnie z przepisami odrębnymi, a w uzasadnionych przypadkach wynikających z braku technicznych możliwości dostawy wody i odbioru ścieków dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Jana Sobieskiego w Jeleniej Górze spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 wykonuje analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Spełnienie potrzeb interesu publicznego wynika z ustaleń obowiązującego studium, które określiło nowe kierunki rozwoju dla terenów objętych granicami planu miejscowego. Wprowadzanie nowych ustaleń ma za zadanie m.in. umożliwienie komercyjnego wykorzystania terenu.

Projektowane zmiany nie spowodują konieczności budowy nowych odcinków sieci dróg publicznych.

Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki

gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje między innymi:

- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ww ustawy;
- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

W zakresie analizy oddziaływania na środowisko – z art. 46 i art. 51 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko została opracowana prognoza oddziaływania na środowisko

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww ustawy, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Należy przyjąć zgodność projektu planu w wynikami powyższej analizy gdyż obowiązujące plany są zmieniane zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi i ustaleniami polityki przestrzennej zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra.

W projekcie planu dla terenów przestrzeni publicznych wprowadzono nakaz stosowania zasad uniwersalnego projektowania, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy zawiera prognoza skutków finansowych.