

Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulicy Jana Dzierżonia w Jeleniej Górze

Procedura wszczęta została uchwałą Nr 340.XXXIV/21 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 26 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Jana Dzierżonia w Jeleniej Górze

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulicy Jana Dzierżonia w Jeleniej Górze 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 art. 17 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.). Prezydenta Miasta Jeleniej Góry zawiadomił organy i instytucje o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulicy Jana Dzierżonia 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. 2023 poz. 1094 z późn. zm.).

Głównymi ustaleniami projektu miejscowego planu jest przeznaczenie znacznej części obszaru pod realizację obiektów produkcyjnych składów i magazynów związanych z działalnością produkcyjną i przetwórstwem przemysłowym oraz zabudowy usługowej z ograniczeniem zabudowy kubaturowej na terenach wymagających zachowania przepisów odrębnych.

W celu ograniczenia negatywnego wpływu funkcji produkcyjnych i usługowych na sąsiednią zabudowę mieszkaniową oraz otaczający krajobraz, wprowadzono zakaz lokalizacji usług uciążliwych i produkcji uciążliwej oraz ograniczenia w zakresie lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, Jak również wprowadzono ochronę w sposób skutecznie zapobiegający wykraczaniu uciążliwości poza granice terenu inwestycji w szczególności ze względu na wytwarzany hałas, wibracje, drażniące wonie lub światło o dużym natężeniu.

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. 1 ust. 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, 8 i 9 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. Ponadto wskazanie wymogów w zakresie kształtowania, charakteru zabudowy, winno uwzględniać cechy zabudowy charakterystyczne dla obszaru i jego sąsiedztwa w zakresie m.in. dopuszczalnych materiałów, kolorystyki, form dachów oraz zachowania wartości krajobrazowych i kompozycyjnych obszaru zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków
- 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. Teren w granicach opracowania planu w całości zlokalizowany jest w otulinie Rudawskiego Parku Krajobrazowego dla którego obowiązują

Na terenie parku obowiązują ustalenia Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego z dnia 7 listopada 2007 r. w sprawie Rudawskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Dol. Nr 277, poz. 3386) oraz plan ochrony parku krajobrazowego: uchwała Sejmiku Województwa Dolnośląskiego nr XVI/329/11 z dnia 27 października 2011 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Rudawskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2011 r., nr 250, poz. 4507).

Na terenie opracowania nie występują inne formy ochrony przyrody tj. pomniki przyrody, obszary Natura 2000, obszary chronionego krajobrazu, parki narodowe.

W wyniku wprowadzenia zabudowy różnorodność biologiczna terenu planu ulegnie nieznacznemu spadkowi. Grunty leśne występujące na obszarze opracowania zarówno w planie jak przepisach odrębnych są chronione przed zmianą ich zagospodarowania.

W sąsiedztwie potoku Radomierka wprowadzono obszar oddziaływania potoku w celu ochrony nadrzecznej roślinności łąkowej.

- w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków określono w § 9 uchwały poprzez:
 - zasady ochrony obszarów i obiektów figurujących w rejestrze i ewidencji zabytków,
 - zasad ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego.

Teren opracowania obejmuje w niewielkiej części obszar historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Maciejowa. Teren sąsiadującej wsi posiada wiejski charakter zabudowy pochodzący głównie z 2 połowy XIX wieku, z pojedynczymi relikdami z XVIII wieku.

Teren Parku Pałacowego przy ul. Wrocławskiej wpisany jest do rejestru zabytków (A/4948/539/J z dnia 6 lipca 1979r.), dla którego wprowadzono ustalenia odnoszące się do kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego realizując warunki ochrony konserwatorskiej wskazane we wnioskach. Dla zachowania walorów krajobrazowych w sąsiedztwie terenów objętych ochroną konserwatorską wprowadzono ograniczenia wysokości obiektów (strefę ekspozycji).

- uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych w § 11 i 13 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, poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z predyspozycjami terenów z ograniczeniem funkcji i gabarytów zabudowy wynikających z przepisów odrębnych w tym wymogów konserwatorskich oraz ograniczenie realizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Jelenia Góra
- uwzględnienie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
- uwzględnienie potrzeb interesu publicznego w § 23 uchwały, ustalając warunki zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną umożliwiającą prowadzenie spójnej polityki infrastrukturalnej na obszarze miasta,
- uwzględnienie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych w § 13 ust. 3 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 ust. 3 uchwały ustalając zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem obowiązku zapewnienia zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulicy Jana Dzierżonia 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 wykorzystania nieruchomości pod funkcje usługowe, produkcyjno – usługowe, co jest uzasadnionym przeznaczeniem terenów sklasyfikowanych jako grunty rolne, biorąc pod uwagę obecne zlokalizowanie ich w sąsiedztwie drogi publicznej klasy głównej przyspieszonej.

W projekcie planu, na podstawie zebranych uzgodnień i opinii organów uczestniczących w procedurze opracowania dokumentu, wprowadzono ograniczenia zabudowy dotyczące terenów położonych w obszarach objętych ochroną konserwatorską oraz w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Jelenia Góra, Na terenach oznaczonych symbolem 1U i 2U oraz części terenu 1P,U realizacja zabudowy kubaturowej wymaga zachowania przepisów odrębnych.

Projektowane zmiany nie spowodują konieczności budowy nowych odcinków sieci dróg publicznych, a określone szerokości dróg w liniach rozgraniczających umożliwią budowę chodników, ścieżek rowerowych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów lokalizację obiektów i urządzeń służących do obsługi ruchu pasażerskiego.

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.