

## UZASADNIENIE

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycję wynikającą z uchwały nr 65.IX.2015 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 21 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Spółdzielcza – Meblowa w Jeleniej Górze.

W granicach niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotychczas obowiązywały trzy plany miejscowe. Ustalenia tych planów na przedmiotowym terenie tracą moc po wejściu w życie niniejszego planu. W zakresie funkcjonalnym miejscowy plan zasadniczo podtrzymuje poprzednio ustalone przeznaczenia. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod następujące funkcje: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub obiektów usługowych, tereny obsługi komunikacji oraz tereny dróg publicznych klasy lokalnej. Szczegółowe ustalenia zostały dostosowane do aktualnych uwarunkowań, jak również do obecnie obowiązujących przepisów prawa. Uwzględniono również zmiany w projektowanym układzie komunikacyjnym, w celu zapewnienia lepszej obsługi terenów, jak również lepszego wykorzystania terenu.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie w formie prawa miejscowego warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory przedmiotowego terenu, a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jelenia Góra stwierdzono, iż plan nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

Projekt planu opracowywany jest zgodnie z procedurą Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2015 poz. 199 ze zm.).

W trakcie przygotowywania projektu planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą instytucje.

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 (j.t. Dz. U. z 2013r., poz. 1235 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W trakcie sporządzania planu, został on poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 7 stycznia 2016 roku do 28 stycznia 2016 roku, a publiczna dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 28 stycznia 2016 roku r. W wyznaczonym terminie.....

Ze względu na brak przedmiotu regulacji na obszarze planu nie określono terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa oraz sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu. Wskaźniki urbanistyczne oraz parametry dotyczące zabudowy zostały dostosowane do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych. W ustaleniach planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, uwzględniając ustalenia dla strefy ochrony konserwatorskiej "OW".

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

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto ustalenia dotyczące gazociągu podwyższonego ciśnienia, dla którego wskazana

została strefa kontrolowana. Ustalenia planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych. W zakresie dostępności dla tych osób terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach.

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Przedmiotowy plan obejmuje teren częściowo zagospodarowany istniejącą zabudową położony w południowo-zachodniej części miasta Jeleniej Góry. Plan miejscowy zakłada wykorzystanie potencjału terenu do dalszego jego rozwoju zabudowy produkcyjnej i usługowej, przy jednoczesnym poszanowaniu istniejących uwarunkowań oraz zachowaniem ładu przestrzennego. W planie uwzględniono przeznaczenie części terenu pod drogę publiczną klasy lokalnej, łączącą układ komunikacyjny zaprojektowany w sąsiednich planach miejscowych, jak również zaplanowano przeznaczenie części terenu położonego przy ul. Spółdzielczej pod teren obsługi komunikacji.

W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie którego..... Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie ustalenia pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy dróg i infrastruktury należących do zadań własnych gminy.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono w zgodzie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, organizowanie dyskusji publicznej, wyznaczaniu 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. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

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 uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności poprzez uwzględnienie złożonych do projektu planu w procedurze planistycznej licznych wniosków (i uwag). Miejscowy plan uwzględnia również analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W ustaleniach projektu planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Miejscowy plan obejmuje tereny zabudowane zlokalizowane przy drodze publicznej (ul. Spółdzielczej). W celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu, w planie uwzględniono wydzielenie terenu pod drogę publiczną klasy lokalnej, która łączy się z projektowanymi drogami wyznaczonymi na sąsiednich terenach w obowiązujących miejscowych planach. Ustalenia miejscowego planu uwzględniają dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Przedmiotowy plan obejmuje tereny zlokalizowane w sąsiedztwie drogi krajowej nr 3. Na terenach sąsiadujących z przedmiotowym terenem, w ciągu ul. Spółdzielczej zlokalizowane są przystanki autobusowe. W celu zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem, w treści uchwały wskazano minimalne wskaźniki miejsc parkingowych, jak również przeznaczono część terenu zlokalizowanego przy ul. Spółdzielczej pod obsługę komunikacji.

Jak już wspomniano powyżej, miejscowy plan obejmuje tereny częściowo zabudowane zlokalizowany przy ul. Spółdzielczej w południowo-zachodniej części miasta Jeleniej Góry. Plan nie zakłada kontynuację istniejącej zabudowy poprzez przeznaczanie nowych terenów pod obiekty produkcyjne, składów i magazynów i/lub obiektów usługowych.

Obszar objęty planem obecnie ma dobry dostęp do publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu.

Miejscowy plan obejmuje tereny o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, obejmującej tereny przyległe do głównego ciągu komunikacyjnego - ul. Spółdzielczej. Ustalenia planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Ponadto plan uwzględnia możliwość realizacji ścieżek rowerowych.

Przedmiotowy teren objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Strefy Aktywności Gospodarczej w rejonie u. K. Miarki - Spółdzielczej w Jeleniej Górze przyjętego uchwałą nr 154.XIX.2011 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 15 listopada 2011 r., zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Spółdzielcza - Lubańska w Jeleniej Górze przyjętego uchwałą nr 157.XIX.2011 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 22 listopada 2011 r. oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej przy ulicy Trasa Czeska w Jeleniej Górze przyjętego uchwałą nr 322.XXXII.2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 3 grudnia 2012 r. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Jeleniej Góry oraz opracowanie programu sporządzenia planów, przyjęte uchwałą nr 471.LII.2014 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 18 lutego 2014 r. nie wskazuje konieczności zmiany w ww. planach miejscowych dla przedmiotowego terenu. Podejmując uchwałę w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Spółdzielcza – Meblowa w Jeleniej Górze, Prezydent Miasta Jeleniej Góry dokonał analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Analiza wykonana przed przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu wykazała, że dla terenu objętego planami złożono wnioski o zmiany obowiązujących ustaleń w ww. planach, umożliwiające realizację zabudowy przemysłowej oraz bazy logistycznej spełniających wymogi technologiczne wynikające z istniejącej i planowanej produkcji. Przedmiotowy wniosek został rozpatrzony pozytywnie. W związku z powyższym należy stwierdzić, że ustalenia planu są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Jeleniej Góry z 2014 r.

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. Prognozowane zmiany na obszarze planu nie będą niosły za sobą wydatków dla miasta, innych niż wynikających z obowiązującego MPZP, poza kosztami sporządzenia MPZP. Wpływy miasta z przedmiotowego obszaru ulegną zmianie wyłącznie w zakresie wzrostu wpływów z tytułu podatku od gruntów i powierzchni użytkowej budynków. Możliwymi korzyściami dla miasta będą również ograniczenia w wydatkach na budowę dróg publicznych, co wynika z ograniczenia ich ilości względem obowiązujących MPZP. 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. Ustalenia planu zapewniają ochronę cennego pod względem kulturowym i historycznym obszaru śródmieścia Jeleniej Góry. Przyjęte rozwiązania mają na celu zapewnienie zrównoważonego rozwoju oraz stworzenie dogodnych warunków funkcjonowania dla mieszkańców i użytkowników miasta.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan przedkładany do uchwalenia, jest zgodny z polityką przestrzenną miasta oraz właściwymi ustawami i przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej.

Biorąc powyższe pod uwagę, Rada Miejska Jeleniej Góry uznała podjęcie przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Spółdzielcza – Meblowa w Jeleniej Górze.