

## UZASADNIENIE

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycję wynikającą z uchwały nr 374.XXXVII.2013 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 23 kwietnia 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w dzielnicy Cieplice w Jeleniej Górze.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod następujące funkcje: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej, tereny usług, tereny zieleni urządzonej, tereny obsługi komunikacji, drogi publiczne klasy lokalnej i dojazdowej oraz drogi wewnętrzne.

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. Pierwsze wyłożenie miało miejsce w terminie od 21 stycznia do 13 lutego 2015 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 10 lutego 2015 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 149 uwag do projektu planu. W związku z uwzględnieniem uwag, konieczne było ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu. W terminie od 6 maja 2015 roku do 27 maja 2015 roku miało miejsce ponowne wyłożenie, a publiczna dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 25 maja 2015 roku. W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga, która została częściowo nieuwzględniona. W związku z częściowym uwzględnieniem uwagi, konieczne było ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu. W terminie od 26 sierpnia 2015 r. do 16 września 2015 r. miało miejsce ponowne (trzecie) wyłożenie, a publiczna dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 3 września 2015 roku. W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga, która została częściowo uwzględniona. Z uwagi na charakter zmian w projekcie planu wprowadzonych w związku z uwzględnieniem części uwagi, projekt planu uzgodniono ponownie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Po uzyskaniu niezbędnego uzgodnienia, projekt planu został ponownie (po raz czwarty) wyłożony do publicznego wglądu 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. W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga. W związku z jej uwzględnieniem, konieczne było ponowne (piąte) wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu. W terminie od 30 marca 2016 roku do 28 kwietnia 2016 roku miało miejsce ponowne wyłożenie, a publiczna dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 19 kwietnia 2016 roku . W wyznaczonym terminie .....

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 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 zakresie wymagań ochrony środowiska przyjęto dla terenów kwalifikację akustyczną. W zapisach planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, uwzględniając ochronę wynikającą z przepisów odrębnych dla obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków, jak również ujmując w nim ustalenia dla: obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz 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 zapisy dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych. Zapisy planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych. W zakresie dostępności dla 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 położony jest w dzielnicy uzdrowskiej miasta i obejmuje w przeważającej mierze tereny usługowe związane z prowadzoną działalnością uzdrowską. Uzupełnienie dla funkcji usługowej stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jak również tereny zieleni urządzonej. Plan miejscowy zakłada wykorzystanie potencjału terenów do dalszego ich rozwoju.

W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez kilkukrotne wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie których uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób. 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 zapisy 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, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania kilkukrotnego 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. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowanie 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 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.

Jak już wspomniano powyżej, miejscowy plan obejmuje tereny zabudowane zlokalizowane w dzielnicy uzdrowskiej miasta Jeleniej Góry. Plan nie zakłada przeznaczania nowych terenów pod zabudowę, a istniejące tereny zabudowane, z uwagi na swoje położenie w centralnej części dzielnicy uzdrowskiej, obecnie mają dobry dostęp do publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu.

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.

Przedmiotowy teren objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dzielnicy Cieplice w Jeleniej Górze, przyjętego uchwałą nr 270/XXXVII/08 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 7 października 2008 r. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Jeleniej Góry oraz opracowanie programu sporządzenia planów, przyjęta uchwałą nr 471.LII.2014 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 18 lutego 2014 r. nie wykazała konieczności zmiany całego planu. W analizie wskazano jedynie na konieczność aktualizacji przebiegu gracy strefy "C" ochrony uzdrowskiej. W analizie uwzględniono podjęcie przez Radę Miejską uchwały nr 374.XXXVII.2013 z dnia 23 kwietnia 2013 r., o przystąpieniu do sporządzenia niniejszego planu. Podejmując uchwałę w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w dzielnicy Cieplice 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 ustalenia dotychczas obowiązującego planu wymagają aktualizacji, jak również zmian w zapisach dla poszczególnych terenów w celu lepszego wykorzystania terenu. 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. Najistotniejszymi źródłami wpływu podatków w skali okresu prognozy będą odpowiednio: podatek od nieruchomości, renta planistyczna, oraz podatek od gruntów. Największe wydatki będą konieczne na budowę dróg oraz odszkodowania. Przewidywane wydatki miasta związane z realizacją zadań własnych będą przewyższać szacowane wpływy gminy w pierwszym i drugim roku, w których przyjęto budowę dróg i infrastruktury technicznej. W pozostałych latach wpływy będą rekompensowały wydatki miasta, dlatego prognozowany bilans końcowy sporządzenia MPZP jest dodatni. 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 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 dla wybranych terenów położonych w dzielnicy Cieplice w Jeleniej Górze za uzasadnione.