

UZASADNIENIE

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycję wynikającą z uchwały nr 66.IX.2015 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 21 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Tabaki w Jeleniej Górze.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i/lub wielorodzinną i/lub usługową.

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. 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.

Ze względu na brak przedmiotu regulacji na obszarze planu nie określono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, 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 zakresie wymagań ochrony środowiska przyjęto dla terenów kwalifikację akustyczną. 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 nakazu zachowania standardów akustycznych zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych. Ustalenia planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonego 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 niewielki teren niezabudowany położony w południowej części miasta Jeleniej Góry. Plan miejscowy zakłada wykorzystanie potencjału terenu do dalszego jego rozwoju, przy jednoczesnym poszanowaniu istniejących uwarunkowań oraz zachowaniem ładu przestrzennego. Ze względu na granice planu oraz jego położenie w bezpośrednim sąsiedztwie drogi publicznej, ustalenia planu nie przewidują wyznaczenia terenów pod komunikację.

W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez 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 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.

Ustalenia planu nie przewidują zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego. Miejscowy plan obejmuje tereny niezabudowane zlokalizowane przy drodze publicznej (ul. Tabaki). Ze względu na uwarunkowania przestrzenne, m.in. powierzchnię planu oraz jego położenie, nie planuje się wprowadzenia nowych terenów dróg. W celu zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem, w treści uchwały wskazano minimalne wskaźniki miejsc parkingowych.

Jak już wspomniano powyżej, miejscowy plan obejmuje niewielki teren niezabudowany zlokalizowany przy ul. Tabaki w południowej części miasta Jeleniej Góry, wśród zwartej zabudowy. Tereny sąsiednie cechują się dobrym układem komunikacyjnym. W pobliżu przedmiotowego terenu zlokalizowane są przystanki publicznego transportu zbiorowego.

Miejscowy plan zlokalizowany jest w obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, dla którego ustalenia planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

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 uzdrowiskowej. Podejmując uchwałę w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Tabaki 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 planem złożono wniosek o zmianę obowiązujących ustaleń w ww. planie miejscowym. 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 nie ulegną zmianie. 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 dla obszaru w rejonie ul. Tabaki w Jeleniej Górze.