

## UZASADNIENIE

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycję wynikającą z uchwały nr 512.LVI.2014 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 10 czerwca 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Przedmieścia Południowego w Jeleniej Górze.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod następujące funkcje: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej oraz tereny zieleni urządzonej i/lub komunikacji samochodowej, tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy usługowej i/lub tereny zieleni urządzonej i/lub tereny obsługi komunikacji, tereny zieleni urządzonej i/lub komunikacji samochodowej, tereny zieleni urządzonej, drogi publiczne klasy zbiorczej, 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 października do 12 listopada 2015 r., a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 9 listopada 2015 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 10 uwag do projektu planu. W związku z uwzględnieniem uwag, konieczne było ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu. W terminie od 7 stycznia 2016 roku do 28 stycznia 2016 roku miało miejsce ponowne wyłożenie, 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 wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu. W terminie od 20 kwietnia 2016 roku do 20 maja 2016 roku miało miejsce ponowne wyłożenie, a publiczna dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbędzie się w dniu 19 maja 2016 roku .

Ze względu na brak przedmiotu regulacji na obszarze planu nie określono obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

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 ustalenia dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych. 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 tereny zabudowy śródmiejskiej położone przy ścisłym centrum miasta Jeleniej Góry. W przeważającej części są to tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi i usługowymi, z uzupełniającymi terenami zieleni urządzonej. Plan miejscowy zakłada wykorzystanie potencjału terenów do dalszego ich rozwoju, przy jednoczesnym poszanowaniu istniejących uwarunkowań oraz z zachowaniem ładu przestrzennego. W planie założono pozostawienie części terenów w formie zieleni urządzonej.

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 lub modernizacji dróg i infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie 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 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 w zwartej zabudowie śródmiejskiej 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 terenów dróg publicznych, jedynie uzupełnia się układ komunikacyjny o drogi wewnętrzne. 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 przy historycznym centrum miasta Jeleniej Góry. Plan nie zakłada przeznaczania nowych terenów pod zabudowę, a istniejące tereny zabudowane, z uwagi na swoje położenie, 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.

Dla przedmiotowego terenu obecnie nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. 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. wykazała konieczność sporządzenia miejscowego planu dla przedmiotowego terenu. Podejmując uchwałę w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Przedmieścia Południowego 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 przedmiotowego terenu w obecnym stanie prawnym brak jest regulacji przestrzennych odnośnie lokalizowania nowej zabudowy. Lokalizacja terenu w bezpośrednim sąsiedztwie historycznego centrum, jak również uwarunkowania przestrzenne, w tym lokalizacja licznych obiektów zabytkowych, stanowią o konieczności ustalenia regulacji przestrzennych dla przedmiotowego terenu, w drodze uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Prognozowane zmiany na obszarze planu nie będą niosły za sobą znaczących wydatków dla miasta, z których najistotniejszymi mogą być wydatki na odszkodowania wynikające ze spadku wartości nieruchomości na skutek przyjęcia planu miejscowego. Wpływy miasta z przedmiotowego obszaru ulegną zmianie głównie ze względu na możliwość powstania nowych powierzchni mieszkaniowych i usługowych. 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 terenu Przedmieścia Południowego w Jeleniej Górze.