

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej Jeleniej Góry nr z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Cieplickiej i Polnej w Jeleniej Górze - na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r., poz. 778).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Cieplickiej i Polnej w Jeleniej Górze wykonano na podstawie uchwały nr 388.XXXVIII.2013 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 28 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Cieplickiej i Polnej w Jeleniej Górze.

Obszar planu to tereny częściowo zabudowane oraz tereny użytków rolnych, zielonych i wód powierzchniowych. Istniejące obiekty to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa o niskiej i średniej uciążliwości (np. stacja kontroli pojazdów, stacja benzynowa) zlokalizowane wzdłuż ul. Cieplickiej i ul. Polnej. W południowej części obszaru planu znajduje się zbiornik wodny. W części zachodniej przebiega linia kolejowa. Z kolei część północno-zachodnia przylega do terenów dolinnych rzeki Kamiennej (wał przeciwpowodziowy). Większość terenów planu jest niezabudowanych i jest użytkowanych jako grunty orne lub użytki zielone.

Obszar planu częściowo objęty jest obowiązującymi planami miejscowymi dla dzielnicy Cieplice i dla dzielnicy Sobieszów (uchwała nr 270/XXXVII/08 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 7 października 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dzielnicy Cieplice w Jeleniej Górze; uchwała nr 218/XXIV/2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 27 marca 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki Sobieszów w Jeleniej Górze). Plany te obejmują część północną i północno-zachodnią oraz część południową bez zbiornika wodnego. Pozostałe obszary są niezabudowane i pozbawione planu miejscowego.

Celem uchwalenia planu miejscowego jest zmiana ustaleń planu miejscowego dla dzielnicy Cieplice, w celu uporządkowania istniejącego zagospodarowania tego terenu, a także objęcie ustaleniami planistycznymi terenów, które nie są objęte żadnym obowiązującym miejscowym planem. Plan wprowadza również zabudowę mieszkaniową i usługową, a także porządkuje układ komunikacyjny.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r., poz. 778). Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 lipca 2014 r. do 6 sierpnia 2014 r. (pierwsze wyłożenie), od 22 października 2014 r. do 12 listopada 2014 r. (drugie wyłożenie) oraz od 11 lutego 2015 r. do 4 marca 2015 r. (trzecie wyłożenie). Do wyłożonego projektu planu wpłynęło w sumie 9 uwag: 3 uwagi w pierwszym wyłożeniu, 5 uwag w drugim wyłożeniu i 1 uwaga (uznana za bezprzedmiotową) w trzecim wyłożeniu.

Plan został uchwalony uchwałą nr 75.X.2015 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 19 maja 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Cieplickiej i Polnej w Jeleniej Górze i zaskarżony przez Wojewodę Dolnośląskiego do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

W związku z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego (sygn. akt IISA/Wr 832/15 z dnia 18 kwietnia 2016 r.) ponowiona została procedura sporządzania planu. Plan uzyskał uzgodnienie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu oraz ponownie wyłożony do publicznego wglądu.

Do wyłożonego projektu planu wpłynęły/nie wpłynęły uwagi.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Cieplickiej i Polnej w Jeleniej Górze realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając:

• **zgodnie z art. 1 ust. 2:**

- 1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, m.in. poprzez ustalenie zakazu budowy ogrodzeń (od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych) o przęsłach wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych, ustalenie zakazu instalowania reklam wielkoformatowych, ustalenie zakazu zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych oraz wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalenie gabarytów obiektów, w tym maksymalnej wysokości zabudowy i geometrii dachu;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: poprzez określenie gabarytów zabudowy oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy dzielnicy Cieplice;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: poprzez wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, nakaz korzystania z sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej; wskazanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią; na obszarze nie występują grunty rolne i leśne podlegające ochronie;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: poprzez określenie obiektów chronionych ustaleniami planu, określenie przedmiotu ich ochrony oraz nakazów i zakazów dla tych obiektów oraz określenie strefy ochrony konserwatorskiej, określenie przedmiotu jej ochrony oraz określenie obowiązujących zakazów i nakazów w tej strefie; określenie strefy ochrony archeologicznej OW; nie określono zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na ich brak na obszarze opracowania;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: część obszaru położona w strefie „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Cieplice, dla którego obowiązują przepisy Statutu Uzdrowiska Cieplice oraz przepisy odrębne; bezpieczeństwo ludzi i mienia realizowane będzie poprzez uwzględnianie ustawy Prawo Budowlane, potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględnione zostały poprzez ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: poprzez uwzględnienie położenia w sąsiedztwie uzdrowiska, wprowadzając funkcje usługowe i odpowiednie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy umożliwiając dalszy zrównoważony rozwój obszaru;

- 7) prawo własności: poprzez uwzględnienie istniejącej zabudowy, istniejących podziałów ewidencyjnych oraz wniosków właścicieli nieruchomości;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze nie ma obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa; organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzania planu oraz otrzymały projekt planu do uzgodnienia;
- 9) potrzeby interesu publicznego – na obszarze nie ma przestrzeni publicznych wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; w planie nie wprowadzono zapisów uniemożliwiających rozwój sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu, w tym w postaci elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: poprzez umożliwienie zapoznania się z dokumentacją sprawy (znajdującą się w Urzędzie Miasta);
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – obszar ma zapewnioną wodę z istniejącej sieci wodociągowej oraz z indywidualnych ujęć wody;

- **zgodnie z art. 1 ust. 3:**

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania planu wpłynął jeden wniosek złożony osobą prywatną, dotyczący przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz wielorodzinną, uzupełnienia wzdłuż ul. Cieplickiej o funkcje usługowe i handlowe oraz ustalenia minimalnej powierzchni działek na 750-1500 m² – wniosek został uwzględniony przy sporządzaniu projektu planu. Do wyłożonego projektu planu wpłynęło w sumie 9 uwag: 3 uwagi w pierwszym wyłożeniu, 5 uwag w drugim wyłożeniu i 1 uwaga (uznana za bezprzedmiotową) w trzecim wyłożeniu.

- **zgodnie z art. 1 ust. 4:**

Obszar objęty planem położony jest na styku dzielnicy Cieplice i jednostki Sobieszów. Obszar planu to tereny częściowo zabudowane oraz tereny użytków rolnych, zielonych i wód powierzchniowych. Istniejące obiekty to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną, zabudowa usługowa o niskiej i średniej uciążliwości (np. stacja kontroli pojazdów, stacja benzynowa, urząd celny) zlokalizowane wzdłuż ul. Cieplickiej i ul. Polnej.

Teren jest dobrze skomunikowany, komunikacja publiczna odbywa się ulicą Cieplicką, i posiadający możliwość pełnego uzbrojenia.

Projekt planu uwzględnia powyższe uwarunkowania, wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią. Lokalizacja obszaru umożliwia mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

2. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (uchwała nr 471.LII.2014 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 18 lutego 2014 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Jelenia Góra).

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra (uchwała nr 482/XXXVII/2001 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 22 maja 2001 r. z późn. zm.), które zgodnie z ww. analizą dla obszaru objętego planem jest aktualne i obowiązujące.

Obszar planu częściowo objęty jest obowiązującymi planami miejscowymi dla dzielnicy Cieplice i dla dzielnicy Sobieszów (uchwała nr 270/XXXVII/08 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 7 października 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dzielnicy Cieplice w Jeleniej Górze; uchwała nr 218/XXIV/2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 27 marca 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki Sobieszów w Jeleniej Górze). Plany te nie są wskazany do zmiany.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wydatki i dochody gminy związane z procesem transformacji terenu po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są realizowane w dłuższym okresie czasu. Wynika to zarówno z możliwości finansowych gminy i przeprowadzania wymaganych procedur, jak również z czasem trwania samej transformacji terenu, uwarunkowanym przede wszystkim zachowaniami władających gruntami na obszarze planu. Poza tym niektóre dochody i wydatki są ograniczone w czasie i obwarowane ustaleniami przepisów prawnych np. opłata planistyczna (5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące).

Przy takich założeniach przyjętych do prognozy skutków uchwalenia planu miejscowego występuje dodatni wynik finansowy w wysokości około 1 003 162 zł.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Cieplickiej i Polnej w Jeleniej Górze uważa się za uzasadnione.