

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
południowej części miasta Gryfów Śląski
– obejmującej teren położony u zbiegu ulic Jeleniogórskiej i Wojska Polskiego

W momencie przeprowadzania inwentaryzacji bezpośredniej w terenie poprzedzającej procedurę planistyczną związaną ze sporządzeniem obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Gryfów Śląski, to jest we wrześniu 2003 r. większość budynków znajdujących się w obrębie analizowanego terenu była wykorzystywana na cele usługowe lub usługowo – mieszkaniowe. Ponadto obszar proponowany do objęcia zmianą planu położony jest w bliskim sąsiedztwie ulicy Jeleniogórskiej – miejskiego odcinka drogi krajowej nr 30 – generującej duży ruch pojazdów, co również miało wpływ na sposób zagospodarowania terenu. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego omawiany obszar oznaczono symbolem 12 U, ustalając usługi jako jego przeznaczenie podstawowe. Funkcja mieszkaniowa została zapisana jako przeznaczenie uzupełniające, ale tylko w odniesieniu do wybranych działek, a nie dla całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

Ustalone planem zagospodarowanie terenu jest zgodne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfów Śląski, w którym większość analizowanego obszaru oznaczono symbolem Uz, ustalając jako funkcję dominującą szeroko pojęte usługi z zielenią towarzyszącą, pozostałą część (teren przyległy do projektowanej obwodnicy) oznaczono symbolem MII, dla którego funkcją dominującą jest mieszkalnictwo jednorodzinne i wielorodzinne o niskiej intensywności.

Zapis obowiązującego planu ograniczający lokalizację funkcji mieszkaniowej jedynie do ściśle określonych w uchwale terenów stanowi istotną przeszkodę w zagospodarowaniu omawianego terenu zgodnie z aktualnymi potrzebami i zamiarami inwestycyjnymi właścicieli i użytkowników poszczególnych nieruchomości. Dotyczy to w szczególności działki nr 4/3. W momencie sporządzania obowiązującego planu parcela była własnością Powiatu Lwóweckiego, a w znajdującym się w jej obrębie budynku mieściła się przychodnia rejonowa. Działka ta **po likwidacji przychodni została zbyta osobie fizycznej** i w stanie istniejącym pozostaje niezagospodarowana, w związku z tym, że zamierzenia **właściciela** nie są zgodne z ustaleniami obowiązującego planu.

Celem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest rozluźnienie obecnych ustaleń planu dotyczących przeznaczenia terenu, poprzez ustalenie jako przeznaczenia podstawowego zarówno funkcji usługowej jak i mieszkaniowej.

Ponieważ w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfów Śląski dla obszarów usług z zielenią towarzyszącą, oznaczonych symbolem Uz, funkcją towarzyszącą jest mieszkalnictwo, a dla terenów mieszkaniowych, oznaczonych symbolem MII, funkcją uzupełniającą są usługi planowana zmiana planu będzie zgodna z zapisami studium.

Istotnym argumentem przemawiającym za przeprowadzeniem zmiany ustaleń planu jest również potrzeba uporządkowania terenów w rejonie wjazdu do miasta, które przez swoją formę i charakter winny stanowić jego wizytówkę.

W celu spełnienia dyspozycji art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), dokonano analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego u zbiegu ulic Jeleniogórskiej i Wojska Polskiego, z której wynika, że opracowanie przedmiotowej zmiany planu jest zasadne.

Wobec powyższego wnoszę o podjęcie przedstawionego przeze mnie projektu uchwały.