

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY**

z dnia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych
w rejonie ulic Czarnoleskiej, Poziomkowej i Sudeckiej w Jeleniej Górze**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, z późn. zm.), oraz art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr 317.XLII.2017 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 27 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic Czarnoleskiej, Poziomkowej i Sudeckiej w Jeleniej Górze oraz po stwierdzeniu, iż niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra uchwalonego Uchwałą Nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 8 listopada 2016 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic Czarnoleskiej, Poziomkowej i Sudeckiej w Jeleniej Górze, zwany dalej „planem”.

2. Granica obszaru objętego planem jest zgodna z granicą określoną na załączniku do Uchwały Nr 317.XLII.2017 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 27 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w rejonie ulic Czarnoleskiej, Poziomkowej i Sudeckiej w Jeleniej Górze.

§ 2. 1. Integralną część planu stanowią:

- 1) uchwała;
- 2) załącznik graficzny nr 1 – w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem planu”.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Jeleniej Góry o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Jeleniej Góry o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. Ilekcć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym nachyleniu do 12°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, przy czym nadziemna część budynku nie może wykraczać poza linię zabudowy, z wyjątkiem elementów takich jak: wykusze, loggie, zadaszenia, balkony, galerie, werandy, tarasy, schody, urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy na maksymalną odległość 1,5 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) przeznaczeniu podstawowemu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, jakie może występować na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych w sposób samodzielny lub niesamodzielny, przy założeniu, że jego udział będzie stanowił więcej niż 50% powierzchni terenu w ramach poszczególnych działek i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;
- 4) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć funkcję lub funkcje zabudowy, a także sposób lub sposoby zagospodarowania działek oraz rodzaj lub rodzaje działalności dopuszczone na terenie;

- 5) przeznaczeniu towarzyszącym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych;
- 6) sieci, urządzeniach i budowlach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć:
 - a) dystrybucyjne sieci:
 - gazowe w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem wysokiego ciśnienia,
 - elektroenergetyczne w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem wysokiego napięcia,
 - b) sieci pozostałe w wykonaniu nadziemnym lub podziemnym;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem cyfrowo-literowym;
- 8) terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych – należy przez to rozumieć urządzenia sportowe nie należące do zorganizowanego kompleksu sportowego, znajdujące się w wolnej przestrzeni, służące rekreacji, wypoczynkowi czynnemu lub rozrywce ruchowej, których maksymalna wysokość to 5 m;
- 9) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć, w przypadku:
 - a) budynków wysokość mierzoną w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych wysokość mierzoną od średniego poziomu terenu mierzonego po obrysie zewnętrznym do najwyższego punktu tego obiektu.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne oraz cyfrowo-literowe przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i usługowej;
- 6) **RZ** – teren łąk i pastwisk;
- 7) **ZL** – teren lasu;
- 8) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 9) **WSR** – teren rowów melioracyjnych;
- 10) **KPJ** – teren komunikacji pieszo-jezdnej;
- 11) **KDD** – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 12) **KDW** – teren dróg wewnętrznych;
- 13) zabytkowy budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 14) granica strefy ochrony konserwatorskiej "OW";
- 15) granica pasa technologicznego wyznaczonego wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej:
 - a) przesyłowej – wysokiego napięcia 220kV,
 - b) dystrybucyjnej – średniego napięcia 20kV;
- 16) granica pasa technologicznego wyznaczonego wzdłuż wodociągu magistralnego DN250.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu stanowią informację lub wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) 1.KDD / 0.444 – symbol terenu / powierzchnia terenu [ha];
- 2) wymiarowanie [m];
- 3) granica proponowanego podziału działek;

- 4) granica Obszaru NATURA 2000 PLH020076 "Źródła Pijawnika";
- 5) napowietrzna linia elektroenergetyczna:
 - a) przesyłowa – wysokiego napięcia 220kV relacji Cieplice-Boguszów,
 - b) dystrybucyjna – średniego napięcia 20kV;
- 6) nieczynny gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN250 PN 1,6MPa relacji Ściegny-Jelenia Góra 2;
- 7) wodociąg magistralny DN250;
- 8) nieczynny wodociąg magistralny DN200;
- 9) granica powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych lotniska Jelenia Góra;
- 10) rów melioracyjny niewydzielony liniami rozgraniczającymi (część sieci drenarskiej).

Rozdział 2.

USTALENIA OGÓLNE

§ 5. Ustalenia z zakresu przeznaczenia terenów zawarte są w §4 ust. 1 pkt 4 – 12 oraz w §17 – §26 uchwały.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację nowych budynków wyłącznie przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz zgodnie z wymiarowaniem przedstawionym na rysunku planu;
- 2) możliwość sytuowania ścian nowych budynków bez otworów okiennych i drzwiowych:
 - a) w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - b) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) dla sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej możliwość ich lokalizowania poza określonymi w planie liniami zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) dla istniejącej zabudowy oraz sposobu użytkowania działki dopuszczenie:
 - a) zachowania budynków i budowli:
 - z przeznaczeniem innym niż ustalone w planie, z możliwością prowadzenia robót budowlanych,
 - usytuowanych w mniejszych odległościach od granic z sąsiednimi działkami budowlanymi niż dopuszczają przepisy odrębne, z możliwością prowadzenia robót budowlanych w sposób niepomniejszający aktualnych odległości,
 - o geometrii dachu innej niż ustalona w planie, z możliwością prowadzenia robót budowlanych bez konieczności jej zmiany,
 - o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu niezgodnych z ustalonymi w planie, z możliwością prowadzenia robót budowlanych, w sposób wykraczający poza te wskaźniki o maksymalnie 5%;
 - b) wymiany zabudowy na nową, przy zachowaniu istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - c) zachowania sposobu użytkowania działek innego niż ustalone w planie;
- 5) nakaz ujednolicenia kolorystyki i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej nieruchomości gruntowej;
- 6) dla budynków zakaz stosowania elewacji typu „siding” z tworzyw sztucznych, z wyjątkiem kompozytu z dodatkiem drewna;
- 7) nadrzędną moc ustaleń ogólnych z zakresu zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej zawartych w §9 w odniesieniu do ustaleń szczegółowych z zakresu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) dróg niebędących celem publicznym,
 - c) inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji działalności mogących powodować emisję niespełniającą wymogów ochrony środowiska oraz wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
- 3) w celu ochrony powietrza, nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w celu ochrony przed hałasem, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodny w przepisami odrębnymi, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem:
 - a) **6.MN, 18.MN, 20.MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **5.MN, 11.MN, 13.MN, 17.MN, 21.MN-U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 8. Ustalenia z zakresu zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z rozdziałem 2 „Ustalenia ogólne” oraz §17 – §26 uchwały.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę zabytkowych budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
 - a) 1 – dom mieszkalno-gospodarczy przy ul. Czarnoleskiej 43,
 - b) 2 – dom mieszkalno-gospodarczy przy ul. Czarnoleskiej 45,
 - c) 3 – dom mieszkalno-gospodarczy przy ul. Czarnoleskiej 51,
 - d) 4 – dom mieszkalno-gospodarczy przy ul. Czarnoleskiej 55;
- 2) dla budynków, o których mowa w pkt 1 powyżej:
 - a) zachowanie:
 - historycznej wysokości,
 - historycznej bryły,
 - historycznego rzutu budynku,
 - historycznej geometrii, pokrycia oraz kolorystyki dachu,
 - historycznej kompozycji elewacji w zakresie rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych,
 - historycznego detalu architektonicznego oraz zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami,
 - historycznej faktury oraz kolorystyki tynku,
 - b) zakaz:
 - stosowania pokrycia dachów blachodachówką lub gontem bitumicznym,
 - stosowania zewnętrznych dociepleń elewacji w sposób naruszający historyczny detal architektoniczny lub zamysł kompozycyjny,
 - lokalizowania elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatorów, anten satelitarnych, przewodów dymowych i wentylacyjnych itp.) na elewacji frontowej oraz w sposób naruszający geometrię i kolorystykę dachu,
 - lokalizowania reklam,
 - c) nakaz przywrócenia zdegradowanych lub zniszczonych historycznych elementów budynku, w tym detali architektonicznych;

- 3) strefę ochrony konserwatorskiej "OW" w obrębie której, w przypadku prowadzenia prac ziemnych, wprowadza się wymóg prowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Wymagań z zakresu potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się ze względu na brak przestrzeni publicznych w granicach obszaru objętego planem.

§ 11. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się:

- 1) granicę Obszaru NATURA 2000 o kodzie PLH020076 "Źródła Pijawnika", w obrębie którego należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych, obejmujący tereny:
 - a) w całości: **7.KDW, 8.WSR,**
 - b) w części: **1.KDD, 6.MN, 16.WS, 18.MN, 22.RZ, 23.ZL;**
- 2) granice powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych lotniska Jelenia Góra, w obrębie których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

2. W granicach obszaru objętych planem brak jest:

- 1) terenów górniczych;
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszarów osuwania się mas ziemnych;

3. Na obszarze planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe z uwagi na brak audytu krajobrazowego dla województwa dolnośląskiego, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

§ 12. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 5 m², o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 70° do 110°, przy czym w przypadku gdy warunki terenowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic działek.

2. Ustalenia zawarte w ust. 1 powyżej nie dotyczą terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZL, RZ**.

3. Na obszarze planu nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) pas technologiczny wyznaczony wzdłuż przesyłowej – napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220kV o maksymalnej szerokości 50 m, po 25 m w każdą stronę od osi linii, w zasięgu którego obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizowania budynków:
 - z samodzielnymi lokalami mieszkalnymi,
 - użyteczności publicznej z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w zakresie oświaty, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, handlu, gastronomii, turystyki,
 - b) nakaz jego uwzględnienia w przypadku:
 - lokalizowania zabudowy niewymienionej w lit. a powyżej, w tym dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi,
 - zagospodarowania działek,
 - c) zagospodarowanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych;

- 2) pas technologiczny wyznaczony wzdłuż dystrybucyjnej – napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20kV o maksymalnej szerokości 15 m, po 7,5 m w każdą stronę od osi linii, w zasięgu którego obowiązuje:
 - a) nakaz jego uwzględnienia w przypadku:
 - lokalizowania zabudowy, w tym budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi,
 - prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej,
 - b) zagospodarowanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych;
- 3) pas technologiczny wyznaczony wzdłuż wodociągu magistralnego DN250 o szerokości 3 m, po 1,5 m w każdą stronę od osi wodociągu, w zasięgu którego obowiązuje nakaz jego uwzględnienia w przypadku:
 - a) lokalizowania zabudowy,
 - b) prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej,
 - c) zagospodarowania działek;
- 4) utrzymanie istniejących cieków wodnych lub rowów melioracyjnych, przy czym dopuszcza się:
 - a) ich skanalizowanie w celu utrzymania ciągłości w przepływie wód,
 - b) zmianę przebiegu,
 - c) wykonanie urządzeń i budowli zapewniających utrzymanie ich ciągłości;
- 5) dopuszczenie lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych o maksymalnej powierzchni zabudowy:
 - a) do 100 m² dla pojedynczego obiektu budowlanego przeznaczonego do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidzianego do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki,
 - b) do 50 m² dla pojedynczego obiektu budowlanego niepołączonego trwale z gruntem.

§ 14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie zachowania sieci infrastruktury technicznej z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z istniejącej i rozbudowywanej sieci średniego i niskiego napięcia w formie linii napowietrznych lub kablowych,
 - b) z dopuszczeniem budowy stacji transformatorowych,
 - c) ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem źródeł energii obejmujących energię wiatru;
- 3) zaopatrzenie w gaz:
 - a) z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej,
 - b) z indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) z indywidualnych i zbiorowych źródeł energii cieplnej,
 - b) ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem źródeł energii obejmujących energię wiatru,
 - c) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 5) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej,
 - b) z indywidualnych ujęć wody,

- c) do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
 - a) do istniejącej i rozbudowywanej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) do przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych do czasu budowy sieci kanalizacyjnej,
 - c) z zakazem odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz do ziemi,
 - d) z uwzględnieniem przepisów odrębnych w sprawie wyznaczenia aglomeracji Jelenia Góra;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) do istniejącej i rozbudowywanej sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) niezanieczyszczonych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dostęp do systemów łączności poprzez sieć telekomunikacyjną i systemy łączności bezprzewodowej.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych lub terenów komunikacji pieszo-jezdnej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) możliwość realizacji nowo wydzielanych:
 - a) dojeżdż lub dojazdów o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 5 m,
 - b) dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 6 m;
- 3) stosowanie rozwiązań przystosowanych do osób ze szczególnymi potrzebami;
- 4) nakaz zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania, w ilości:
 - a) 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jeden lokal usług gastronomii,
 - c) 1 miejsce postojowe na każde 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki,
 - d) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych pomniejszone o powierzchnię garaży, pomieszczeń gospodarczych, socjalnych i technicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal usługowy;
- 5) liczbę miejsc przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca postojowe, w ilości analogicznej jak w lit. a.

§ 15. Sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie ustala się z uwagi na brak potrzeb w tym zakresie.

§ 16. 1. Ustala się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej.

2. Stawka procentowa, o której mowa w ust. 1 powyżej nie dotyczy terenów gminnych, dla których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,01% wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **6.MN**, **18.MN**, **20.MN** ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 powyżej dopuszcza się:

- 1) usługi zlokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych o powierzchni całkowitej usług, w stosunku do powierzchni całkowitej budynku, zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 2) wiaty;
- 3) altany;
- 4) budynki gospodarcze;
- 5) garaże;
- 6) dojścia;
- 7) dojazdy;
- 8) miejsca postojowe;
- 9) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej;
- 10) zieleń urządzoną.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych:
 - na terenie **6.MN** na 12 m,
 - na terenach pozostałych na 10 m,
 - b) pozostałej na 5 m;
- 2) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną na 1,0,
 - b) minimalną na 0,1;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) możliwość realizacji kondygnacji podziemnych;
- 6) dachy:
 - a) dla budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 30° do 45°;
 - b) dla pozostałej zabudowy:
 - płaskie,
 - dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od powyżej 12° do 45°;
- 7) pokrycie dachów:
 - a) płaskich dowolnym materiałem, z wyjątkiem blachy o profilu falistym lub trapezowym,
 - b) dwuspadowych lub wielospadowych:
 - dachówką ceramiczną,
 - dachówką cementową,

- materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
- blachą łączoną na rąbek stojący lub leżący;

8) kolorystykę dachów dwuspadowych lub wielospadowych w tonacji czerni, grafitu, czerwieni lub brązu.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) wolno stojącego na 600 m²,
 - b) w zabudowie bliźniaczej na 300 m²,
 - c) w zabudowie szeregowej na 150 m²;
- 2) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) wolno stojącego na 16 m,
 - b) w zabudowie bliźniaczej na 10 m,
 - c) w zabudowie szeregowej na 6 m.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się zakaz lokalizowania:

- 1) usług związanych z:
 - a) gospodarowaniem odpadami,
 - b) obróbką kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich,
 - c) handlem opałem;
- 2) warsztatów samochodowych;
- 3) zakładów pogrzebowych
- 4) blaszanych budynków gospodarczych lub blaszanych garaży.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się realizację miejsc do parkowania w formie:

- 1) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu;
- 2) garaży.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5.MN**, **11.MN**, **13.MN**, **17.MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) towarzyszące pod zabudowę usługową.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 powyżej dopuszcza się:

- 1) wiaty;
- 2) altany;
- 3) budynki gospodarcze;
- 4) garaże;
- 5) dojścia;
- 6) dojazdy;
- 7) miejsca postojowe;
- 8) sieci, urządzenia i budowie infrastruktury technicznej;
- 9) zieleń urządzoną;

10) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne wyłącznie na terenie **5.MN**.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych:

- na terenie **5.MN** na 12 m,
- na terenach pozostałych na 10 m,

b) pozostałej na 5 m;

2) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) maksymalną:

- na terenach **11.MN, 17.MN** na 0,6,
- na terenach pozostałych na 1,0,

b) minimalną na 0,1;

3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

4) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej;

5) możliwość realizacji kondygnacji podziemnych;

6) dachy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 30° do 45°;

b) dla pozostałej zabudowy:

- płaskie,
- dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od powyżej 12° do 45°;

7) pokrycie dachów:

a) płaskich dowolnym materiałem, z wyjątkiem blachy o profilu falistym lub trapezowym,

b) dwuspadowych lub wielospadowych:

- dachówką ceramiczną,
- dachówką cementową,
- materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
- blachą łączoną na rąbek stojący lub leżący;

8) kolorystykę dachów dwuspadowych lub wielospadowych w tonacji czerni, grafitu, czerwieni lub brązu.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:

1) minimalną powierzchnię działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla budynku:

- a) wolno stojącego na 600 m²,
- b) w zabudowie bliźniaczej na 300 m²,
- c) w zabudowie szeregowej na 150 m²;

2) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla budynku:

- a) wolno stojącego na 16 m,
- b) w zabudowie bliźniaczej na 10 m,

c) w zabudowie szeregowej na 6 m.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się zakaz lokalizowania:

- 1) usług związanych z:
 - a) gospodarowaniem odpadami,
 - b) obróbką kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich,
 - c) handlem opałem;
- 2) warsztatów samochodowych;
- 3) zakładów pogrzebowych
- 4) blaszanych budynków gospodarczych lub blaszanych garaży.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się realizację miejsc do parkowania w formie:

- 1) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu;
- 2) garaży.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **21.MN-U** ustala się przeznaczenie pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) zabudowę usługową.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 powyżej dopuszcza się:

- 1) wiaty;
- 2) altany;
- 3) budynki gospodarcze;
- 4) garaże;
- 5) dojścia;
- 6) dojazdy;
- 7) miejsca postojowe;
- 8) sieci, urządzenia i budowlę infrastruktury technicznej;
- 9) zieleni urządzoną.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych na 12 m,
 - b) pozostałej na 5 m;
- 2) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną na 1,0,
 - b) minimalną na 0,1;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) możliwość realizacji kondygnacji podziemnych;
- 6) dachy:

- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 30° do 45°;
- b) dla pozostałej zabudowy:
 - płaskie,
 - dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od powyżej 12° do 45°;

7) pokrycie dachów:

- a) płaskich dowolnym materiałem, z wyjątkiem blachy o profilu falistym lub trapezowym,
- b) dwuspadowych lub wielospadowych:
 - dachówką ceramiczną,
 - dachówką cementową,
 - materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - blachą łączoną na rąbek stojący lub leżący;

8) kolorystykę dachów dwuspadowych lub wielospadowych w tonacji czerni, grafitu, czerwieni lub brązu.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:

1) minimalną powierzchnię działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla budynku:

- a) wolno stojącego na 600 m²,
- b) w zabudowie bliźniaczej na 300 m²,
- c) w zabudowie szeregowej na 150 m²;

2) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla budynku:

- a) wolno stojącego na 16 m,
- b) w zabudowie bliźniaczej na 10 m,
- c) w zabudowie szeregowej na 6 m.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się zakaz lokalizowania:

1) usług związanych z:

- a) gospodarowaniem odpadami,
- b) obróbką kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich,
- c) handlem opałem;

2) warsztatów i myjni samochodowych;

3) stacji paliw;

4) zakładów pogrzebowych

5) blaszanych budynków gospodarczych lub blaszanych garaży.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się realizację miejsc do parkowania w formie:

- 1) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu;
- 2) garaży.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **22.RZ** ustala się przeznaczenie pod łąki i pastwiska.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 powyżej dopuszcza się:

- 1) dojścia;

- 2) dojazdy;
- 3) ścieżki rowerowe;
- 4) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej;
- 5) użytkowanie łąk i pastwisk w formie:
 - a) rowów,
 - b) gruntów ornych,
 - c) sadów;

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalną wysokość budowli na 6 m z wyjątkiem sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej czynnego nie mniejszy niż 80% powierzchni działki budowlanej.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **23.ZL** ustala się przeznaczenie pod las.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **12.WS**, **16.WS** ustala się wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 powyżej dopuszcza się:

- 1) budowle hydrotechniczne;
- 2) budowle do prowadzenia ruchu rowerowego i pieszego;
- 3) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej.
- 4) maksymalną wysokość budowli na 3 m z wyjątkiem sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **8.WSR**, **9.WSR** ustala się przeznaczenie pod rowy melioracyjne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 powyżej dopuszcza się:

- 1) budowle hydrotechniczne;
- 2) budowle do prowadzenia ruchu rowerowego i pieszego;
- 3) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej.
- 4) maksymalną wysokość budowli na 3 m z wyjątkiem sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10.KPJ** ustala się przeznaczenie pod komunikację pieszo-jezdną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 powyżej dopuszcza się:

- 1) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej;
- 2) zieleń urządzoną.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się szerokość ciągu pieszo-jezdnej w liniach rozgraniczających od 4,5 m do 6,5 m jak na rysunku planu.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDD**, **2.KDD**, **3.KDD**, **4.KDD** ustala się przeznaczenie pod drogi publiczne klasy dojazdowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 powyżej dopuszcza się:

- 1) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej;

2) zieleń urządzoną.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się dla terenu:

- 1) **1.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 6 m do 13 m jak na rysunku planu, przy czym część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą obszaru objętego planem;
- 2) **2.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 7,5 m do 10 m jak na rysunku planu, przy czym część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą obszaru objętego planem;
- 3) **3.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 5 m do 8 m jak na rysunku planu, przy czym część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą obszaru objętego planem;
- 4) **4.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 5 m do 7,5 m jak na rysunku planu, przy czym część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą obszaru objętego planem.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **7.KDW**, **14.KDW**, **15.KDW**, **19.KDW** ustala się przeznaczenie pod drogi wewnętrzne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 powyżej dopuszcza się:

- 1) sieci, urządzenia i budowie infrastruktury technicznej;
- 2) zieleń urządzoną.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się dla terenów:

1) **7.KDW**:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających na 6 m jak na rysunku planu,
- b) plac do zawracania samochodów o wymiarach 12,5 m na 12,5 m jak na rysunku planu;

2) **14.KDW**:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających na 6 m jak na rysunku planu,
- b) plac do zawracania samochodów o wymiarach 15,3 m na 15,7 m jak na rysunku planu;

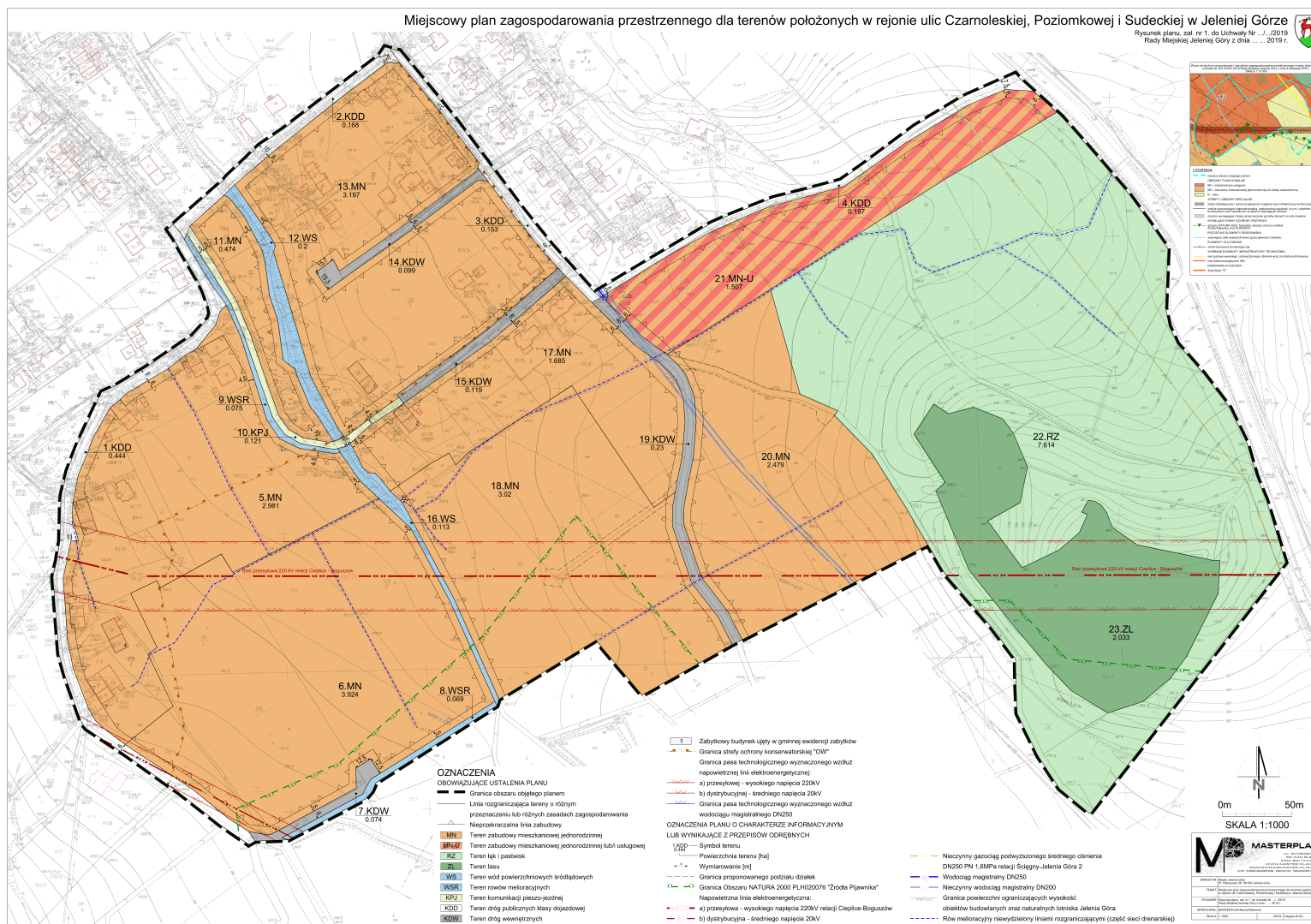
3) **15.KDW**, **19.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na 8 m jak na rysunku planu.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jeleniej Góry.

§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia 2019 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Jeleniej Góry

z dnia.....2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Jeleniej Góry o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu

W związku z brakiem nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic Czarnoleskiej, Poziomkowej i Sudeckiej w Jeleniej Górze, Rada Miejska Jeleniej Góry nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Jeleniej Góry

z dnia.....2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Jeleniej Góry o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) Rada Miejska Jeleniej Góry ustala, że zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez miasto i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869, z późn. zm.) z:

- 1) dochodów własnych budżetu miasta,
- 2) środków pochodzących z Unii Europejskiej,
- 3) innych źródeł.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Prezydentowi Miasta Jeleniej Góry.

Uzasadnienie

do Uchwały Nr .../.../... Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic Czarnoleskiej, Poziomkowej i Sudeckiej w Jeleniej Górze.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr 317.XLII.2017 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 27 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic Czarnoleskiej, Poziomkowej i Sudeckiej w Jeleniej Górze.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) [dalej: Ustawa]:

1.1. Ustalenia planu uwzględniają zwłaszcza (art. 1 ust. 2 Ustawy):

1.1.1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Wprowadzenie przeznaczeń terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w sposób harmonizujący z otoczeniem obszaru opracowania.

Zaprojektowana zabudowa mieszkaniowa, miejscami mieszkaniowo-usługowa, przyległe do niej tereny komunikacyjne dróg publicznych klasy dojazdowej, drogi wewnętrzne, ciąg pieszo-jezdny oraz wolne od zabudowy tereny łąk i pastwisk, lasu, wód powierzchniowych śródlądowych oraz rowów melioracyjnych wynikają po części z aktualnego stanu zagospodarowania i obowiązujących na tym terenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Co więcej, docelowa struktura funkcjonalno-przestrzenna przedmiotowego planu uwzględnia uwarunkowania ekofizjograficzne przedmiotowego obszaru oraz jest zgodna z zapisami studium, a także oczekiwaniami lokalnych mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wprowadzono szereg obligatoryjnych zapisów wynikających z Ustawy, których celem jest osiągnięcie zarówno spójnej struktury zabudowy jak i jej formy. Ustalenia planu dotyczące m.in. maksymalnej wysokości zabudowy, rodzaju, pokrycia i kolorystyki dachów, estetyki elewacji, czy przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy uznaje się za wysoce pożądane, racjonalne z punktu widzenia kształtowania przestrzeni z zachowaniem zasad ładu przestrzennego i wymagań ochrony środowiska oraz wpływające pozytywnie na jakość lokalnego krajobrazu.

1.1.2. walory architektoniczne i krajobrazowe:

Obszar planu nie charakteryzuje się szczególnymi walorami architektonicznymi i krajobrazowymi, które wymagałyby wprowadzenia dodatkowej ochrony krajobrazowej a planowane zagospodarowanie nie powinno stanowić zagrożenia dla jego walorów krajobrazowych i kulturowych z uwagi na ustalenia planu dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu. W planie nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa dolnośląskiego nie zostały dotychczas sporządzone.

1.1.3. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Wprowadzono ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a także ustalenia z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych. Ponadto, plan ustala ochronę istniejących cieków wodnych lub rowów melioracyjnych poprzez nakaz ich utrzymania z dopuszczeniem skanalizowania, zmiany przebiegu oraz wykonania urządzeń i budowli zapewniających ich utrzymanie i ciągłość.

Według struktury użytków gruntowych, na obszarze objętym planem dominują użytki rolne stanowiące ok. 80% powierzchni, w tym w większości łąki trwałe, niechronione. Na obszarze planu nie występują użytki rolne zaliczane do klas bonitacyjnych z zakresu I-III.

W granicach planu występują również grunty leśne o powierzchni około 2 ha, przy czym z uwagi na brak taksacji ciężko jest jednoznacznie ocenić występujący tu typ siedliska. Lasy położone są na gruntach Skarbu Państwa i nie przewiduje się ich przeznaczenia na cele nieleśne a co za tym idzie nie ma potrzeby uzyskania odpowiedniej zgody ministra właściwego do spraw środowiska, o której mowa w ustawie z dnia 3 lutego

1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

W południowej części planu ujawniono obszar Natura 2000 „Źródła Pijawnika” o kodzie PLH20076, dla którego ustalenia planu nakazują postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi. W zasięgu Natury 2000 plan częściowo utrzymuje zastane formy zagospodarowania terenu, tj. łąki i pastwiska czy las, natomiast w części obszaru wyznacza nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uwzględniając fakt występowania w granicach obszaru mpzp B siedliska przyrodniczego 6150 o powierzchni ok. 7,3 ha, dla którego jedynie na niewielkim, skrajnym fragmencie (ok. 0,17 ha) planowana jest funkcja MN, ocenia się, że wprowadzenie w zasięg obszaru Natura 2000 „Źródła Pijawnika” (który dodatkowo obejmuje stosunkowo niewielką powierzchnię) urbanizacji, nie będzie znacząco negatywnie wpływać na cele jego ochrony, tj. na pogorszenie stanu siedlisk, na gatunki dla których został wyznaczony oraz na pogorszenie jego integralności, czy powiązania z innymi obszarami.

W celu ustalenia dodatkowej ochrony środowiska w planie wprowadzono minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej (PBC), który wynosi 25% na terenach przeznaczonych pod zabudowę. Niezabudowana przestrzeń PBC jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego, a w efekcie pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszaru.

1.1.4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Plan uwzględnia:

1) 4 budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

2) na części obszaru strefę ochrony konserwatorskiej "OW", w której zarejestrowano występowanie intensywnego osadnictwa średniowiecznego i nowożytnego; dla których ustalone zostały odpowiednie zasady ochrony wynikające zarówno z wniosków Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu jak również przepisów odrębnych. Uznaje się, że realizacja planu nie spowoduje negatywnych skutków dla zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, znajdujących na oraz poza jego obszarem.

1.1.5. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:

Plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń, które w sposób pośredni, m.in. poprzez ustalenia z zakresu ochrony środowiska, mają na uwadze ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia.

Plan wyznacza pasy technologiczne od:

1) napowietrznej linii elektroenergetycznej:

- a) przesyłowej – wysokiego napięcia 220kV,
- b) dystrybucyjnej – średniego napięcia 20kV;

2) magistralnego wodociągu DN250,

dla których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

Co więcej, na obszarze planu wyróżnić można granice powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych lotniska Jelenia Góra, w obrębie których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

W granicach planu nie występują udokumentowane złoża, tereny i obszary górnicze objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi. Nie występują również obszary szczególnego zagrożenia powodzią bądź osuwania się mas ziemnych.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez ustalenia odnoszące się m.in. do minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową czy stosowania rozwiązań przystosowanych do osób ze szczególnymi potrzebami w przypadku realizacji systemu komunikacji. Ponadto, ustalenia planu dopuszczają realizację urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami przed wyznaczoną w planie linią zabudowy, co ma na celu zapewnienie im nieograniczonego dostępu do budynków, co więcej, nie wprowadzają żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla ich potrzeb.

1.1.6. walory ekonomiczne przestrzeni:

Obszar planu posiada dostęp do dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki, zaopatrzenia w gaz i wodę, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz zaopatrzenia w sieci telekomunikacyjne.

Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna oraz zewnętrzny i wewnętrzny układ drogowy, pozwalają na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę. Rozwiązania zawarte w planie spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając realizację funkcji mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych, tym samym przyczyniając się do rozwoju gospodarczego tej części miasta.

1.1.7. prawo własności:

Ustalenia planu wyznaczają granice korzystania z nieruchomości poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniem społecznym, pozwalając na realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Przy planowaniu działalności na danym terenie należy wziąć pod uwagę zakazy planu dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1.1.8. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

W obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, dla których należało wprowadzić odpowiednie zakazy lub nakazy.

1.1.9. potrzeby interesu publicznego:

Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez:

- 1) utrzymanie i wprowadzenie nowych dróg publicznych, za pośrednictwem których możliwa będzie obsługa nieruchomości oraz racjonalne poprowadzenie sieci infrastruktury technicznej;
- 2) wyznaczenie terenów, na których możliwa jest realizacja usług, gdzie w zależności od zaistniałych potrzeb plan nie wyklucza usług o charakterze publicznym.

1.1.10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Plan dopuszcza lokalizowanie sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej co zostało zapisane w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.

1.1.11. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez:

- 1) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków,
- 2) ogłoszenie o wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz umożliwienie składania uwag;

1.1.12. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Zgodnie z art. 17 Ustawy, Prezydent Miasta Jelenia Góra, po podjęciu przez radę miejską uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) ogłosił w miejscowej prasie oraz obwieszczenie w dniu 11 lipca 2017 r. o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- 2) zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- 3) wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko,
- 4) rozpatrzył złożone wnioski,
- 5) sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- 6) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,
- 7) przedłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miejskiej Komisji

Urbanistyczno-Architektonicznej, która wydała pozytywną opinię,

8) uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko,

9) wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,

10) ogłosił w dniu 14 maja 2019 r. o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 22 maja 2019 r. do 12 czerwca 2019 r. oraz w dniu 10 czerwca 2019 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

11) wyznaczył termin do 27 czerwca 2019 r., w którym zainteresowani mogli wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko,

12) podczas wyłożenia do publicznego wglądu wniesiono uwagi do projektu planu, które zostały rozstrzygnięte zgodnie z zarządzeniem nr 0050.232.2019.VIII Prezydenta Miasta Jeleniej Góry z dnia 18 lipca 2019 r. Do projektu prognozy oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag, w związku z czym, czynność polegająca na ich uwzględnieniu była bezpodstawna,

13) wprowadził zmiany wynikające z części uwag, które zostały uwzględnione,

14) ogłosił w dniu 10 września 2019 r. o ponownym wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 18 września 2019 r. do 10 października 2019 r. oraz w dniu 1 października 2019 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

15) wyznaczył termin do 25 października 2019 r., w którym zainteresowani mogli wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko,

16) do ponownie wyłożonego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwag nie wniesiono, w związku z czym, czynność polegająca na ich rozstrzygnięciu była bezpodstawna.

Tym samym prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej zostały zakończone.

1.1.13. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Plan ustala szczegółowe warunki zaopatrzenia w wodę. Ponadto wprowadza ustalenia z zakresu odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych.

1.2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ 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 (art. 1 ust. 3 Ustawy):

Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców, w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele mieszkalnictwa jednorodzinnej lub usług.

W ramach usług, w zależności od zaistniałych potrzeb, możliwe jest lokalizowanie zarówno usług komercyjnych jak i usług o charakterze publicznym, tym samym uwzględniając interes prywatny i publiczny.

Zaproponowane rozwiązania planistyczne nie tylko zapewniają bezpośrednią obsługę nieruchomości, ale także zabezpieczają możliwość racjonalnego prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Niezbędne analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

1.3. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walerów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy (art. 1 ust. 4 Ustawy):

Teren objęty planem znajduje się w otoczeniu obszaru o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a potencjalna zabudowa będzie uzupełniała istniejącą, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego.

Zarówno w obszarze planu jak i jego bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowane są drogi publiczne, które bezpośrednio lub pośrednio obsługują przyległe nieruchomości. Dodatkowo, w celu zabezpieczenia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej plan wyznacza drogi wewnętrzne i ciąg pieszo-jezdny.

Obecnie w obrębie terenów znajdujących się w granicach planu brak jest rozwiązań wspierających ruch

rowerowy i pieszy, natomiast projekt planu nie wyklucza możliwości wprowadzania innych rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w obrębie planu.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 Ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 Ustawy, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:

Stwierdza się zgodność ustaleń planu z wynikami analizy przejętej Uchwałą Nr 84.IX.2019 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 25 czerwca 2019 r. w sprawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Jelenia Góra w latach 2013-2019 wraz z programem sporządzania planów miejscowych.

W południowej części planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedli mieszkaniowych w jednostce "CZARNE" przyjęty Uchwałą Nr 693/L/2002 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 14 maja 2002 r., który według wskazań ww. analizy należy uaktualnić, tak aby spełniał ustalenia obowiązującego Studium, ekofizjografii oraz inwentaryzacji przyrodniczej. W analizie zwrócono dodatkowo uwagę, iż obowiązujący plan powinien zostać również zaktualizowany z uwagi na uwarunkowania wynikające z położenia w strefach nalotów od lotniska Jeżów Sudecki k/Jeleniej Góry.

Natomiast w północnej części planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych pomiędzy ulicą Strumykową i Czarnoleską w Jeleniej Górze przyjęty Uchwałą Nr 522.LVII.2014 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 30 czerwca 2014 r., którego w oczywisty sposób analiza nie wskazuje do aktualizacji.

Ponadto, czynnikiem przemawiającym za sporządzeniem planu jest ruch inwestycyjny o czym świadczą liczne wnioski złożone przed przystąpieniem oraz w trakcie niniejszej procedury. Należy podkreślić, iż aktualne ustalenia obowiązujących obecnie mpzp ograniczają, a nawet w niektórych przypadkach blokują zamierzenia inwestycyjne lokalnym właścicielom nieruchomości, co bezpośrednio przekłada się na rozwój gospodarczy tej części miasta oraz nie wypełniają możliwości ujętych w Studium.

Biorąc zatem powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że Prezydent Miasta Jeleniej Góry przystępując do sporządzenia planu, nie naruszył ustaleń uchwały w sprawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Jeleniej Góry oraz opracowanie programu sporządzania planów.

Wymagania uniwersalnego projektowania zostały uwzględnione w planie w sposób opisany w pkt. 1.1.5 niniejszego uzasadnienia.

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

Na obecnym etapie nie można jednoznacznie określić wpływu ustaleń przedmiotowego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Dokumentem, który orientacyjnie szacuje koszty leżące po stronie gminy jest „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic Czarnoleskiej, Poziomkowej i Sudeckiej w Jeleniej Górze” opracowana na etapie jego sporządzania.

Wyniki ww. dokumentu wskazują jednak, iż w dłuższej perspektywie uchwalenie i realizacja przedmiotowego mpzp wpłynie na zwiększenie dochodów gminy i nie spowoduje znacznego obciążenia jej budżetu.

4. Podsumowanie:

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską niniejszej uchwały jest uzasadnione.