

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY**

z dnia ..... 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla wybranych obszarów w rejonie ulic Spółdzielczej i Lubańskiej w Jeleniej Górze**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2016 poz. 446 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 poz. 1073) w związku z uchwałą nr 173.XXV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 15 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w rejonie ulic Spółdzielczej i Lubańskiej w Jeleniej Górze, stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra, przyjętego uchwałą nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 8 listopada 2016 r. Rada Miejska Jeleniej Góry uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w rejonie ulic Spółdzielczej i Lubańskiej w Jeleniej Górze, zwany dalej „planem”, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załączniki nr 1 i 2 – rysunki planu, sporządzone w skali 1:1000, będące integralną częścią uchwały;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

**§ 2. 1.** W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są elementami informacyjnymi oraz ustaleniami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 4. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć przekrycia płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 12° włącznie;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię, która rozgranicza tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren przeznaczony pod zabudowę, której nie może przekroczyć żaden nadziemny element budynku, z wyjątkiem schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, platform mechanicznych dla osób niepełnosprawnych;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, będące dominującą formą zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem cyfrowym i literowym;
- 9) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wysokość budowli liczoną od poziomu nieprzekształconego terenu do najwyżej położonego elementu budowli.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

§ 5. Ustalenia ogólne obowiązują dla wszystkich terenów, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej.

§ 6. 1. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenia terenów oraz odpowiadające im symbole użyte w uchwale oraz na rysunku planu:

- 1) **P,U** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren zabudowy usługowej;
- 2) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 3) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Przez realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem należy rozumieć wykonywanie robót budowlanych zgodnych z ustalonym przeznaczeniem oraz towarzyszących im obiektów takich jak: urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, dojazdy wewnętrzne, obiekty małej architektury, a także realizację zieleni urządzonej, o ile ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały nie stanowią inaczej.

§ 7. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy: w odniesieniu do budowy nowych budynków lub rozbudowy istniejących budynków, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dopuszcza się przebudowę i remont istniejącej zabudowy niespełniającej ustaleń planu.

3. Dopuszcza się sytuowanie ścian budynków na granicy działki budowlanej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

1) ustala się ochronę terenów położonych w zasięgu terenu i obszaru górniczego "Cieplice", na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;

2) obszar objęty planem położony jest w zasięgu złoża wód leczniczych "Cieplice" WL 7926.

2. Ustala się ochronę złoża, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 poprzez:

1) zakaz lokalizacji inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na skład i jakość wód podziemnych;

2) zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu;

3) zakaz składowania odpadów;

4) zabezpieczenie miejsc przeznaczonych do postoju samochodów przed możliwością zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych.

**§ 9.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeby **kształtowania przestrzeni publicznych**:

1) na terenach, oznaczonych symbolem **KDZ** i **KDD** dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, wiat, zieleni;

2) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom o ograniczonej zdolności poruszania się i osobom niepełnosprawnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10.** W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**:

1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez układ dróg publicznych sąsiadujących z terenami przeznaczonymi pod zabudowę - zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się wydzielenie dojazdów wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6 m, w celu umożliwienia dostępu do dróg publicznych.

2. W ramach miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:

1) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w granicach działki lub działek budowlanych, na których zlokalizowana jest inwestycja;

2) nakazuje się realizację miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż:

a) dla obiektów usługowych - 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku,

b) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 1 miejsce postojowe na 4 pracowników;

3) minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi - w tym również dla terenów innych niż drogi publiczne, strefy ruchu i zamieszkania;

4) dopuszcza się realizację parkingów i garaży w formie parkingów terenowych, obiektów podziemnych i nadziemnych, w tym obiektów wielopoziomowych.

**§ 11.** W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**:

1) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) ustala się prowadzenie sieci i urządzeń technicznych w liniach rozgraniczających dróg, a także w granicach dojazdów wewnętrznych;

3) dopuszcza się odstępianie od zasady wymienionej w pkt 2 w przypadku gdy warunki terenowe lub techniczne determinują inne ich sytuowanie;

- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** dla potrzeb bytowo-gospodarczych, produkcyjnych i przeciwpożarowych:
- a) ustala się zaopatrzenie z istniejących magistrali wodociągowych, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
- a) ustala się odprowadzanie ścieków: do miejskiej oczyszczalni ścieków systemem istniejących i projektowanych lokalnych kolektorów sanitarnych powiązanych z siecią magistralną (istniejącą i planowaną do rozbudowy), z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 6) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) ustala się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych poprzez istniejące i projektowane systemy kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b i c,
  - b) dopuszcza się odprowadzanie powierzchniowe i zagospodarowanie na działce poprzez infiltrację do gruntu wód opadowych i roztopowych z dachów budynków,
  - c) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych na terenie działki budowlanej w przypadku braku możliwości pełnego ich zagospodarowania w obszarze działki ze względu na warunki gruntowo-wodne;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii - fotowoltaika;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię ciepłą**: ustala się zaopatrzenie z istniejącej lub projektowanej sieci ciepłej, odnawialnych źródeł energii lub w oparciu o rozwiązania indywidualne;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**: ustala się zaopatrzenie z istniejącej lub projektowanej sieci dystrybucyjnej;
- 10) w zakresie **telekomunikacji**:
- a) ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym w formie przewodowej i bezprzewodowej,
  - b) w przypadku infrastruktury telekomunikacyjnej występującej w postaci linii kablowych ustala się prowadzenie pod powierzchnią terenu;
- 11) w zakresie **gospodarki odpadami** – ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami szczególnymi.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 12.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1P,U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren zabudowy usługowej,
  - b) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii - fotowoltaika, w tym o mocy ponad 100 kW;
- 2) przeznaczenie uzupełniające :
  - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) parkingi,
  - c) zieleń urządzona;
- 3) zasady zagospodarowania terenu: wyznacza się strefę ochronną od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w pkt 1 lit b);
- 4) zasady **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

a) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

- wysokość zabudowy: nie większa niż 25 m,
- udział terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70%,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 4,0,
- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,0,

b) w ramach **kształtowania dachów** dopuszcza się:

- dachy płaskie, łukowe, strukturalne i szedowe,
- dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 12° do 40°,
- stosowanie pokryć dachów dostosowanych do wymogów techniczno-technologicznych,
- lokalizację paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych na dachach,

c) w ramach **realizacji elewacji**:

- nakazuje się realizację kolorystyki elewacji w pastelowych odcieniach,
- zakazuje się stosowania pokryć z tworzyw sztucznych typu siding;

5) zasady **ochrony środowiska i przyrody**:

a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem przedsięwzięć stanowiących realizację inwestycji celu publicznego,

b) tereny nie podlegają ochronie akustycznej w myśl art. 114 ustawy Prawo Ochrony Środowiska,

c) ścieki opadowe i roztopowe z nawierzchni służących komunikacji kołowej przed odprowadzeniem do odpowiednich systemów kanalizacji należy podczyścić w stopniu wymaganym obowiązującymi przepisami szczególnymi,

d) wzdłuż linii rozgraniczających tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych symbolem **1KDZ** ustala się realizację pasów zieleni izolacyjnej, z zastrzeżeniem lit. e oraz f,

e) dla pasów zieleni izolacyjnej, o których mowa w lit. d ustala się: szerokość nie mniejszą niż 10 m,

f) wymagania, o których mowa w lit. e, nie dotyczą obszarów położonych w strefie technologicznej linii elektroenergetycznej;

6) zasady **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków kultury**: z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych, odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych, postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

7) szczegółowe **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** objętych planem miejscowym:

a) w zakresie scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- minimalną wielkość działki: 1500 m<sup>2</sup>,
- minimalną szerokość frontu wydzielonej działki: 20 m,
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;

b) ustalone w lit. a zasady i warunki scalania i podziału nie dotyczą scalania i podziału działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, infrastruktury komunikacyjnej oraz drogi wewnętrzne,

c) w granicach obszaru objętego planem nie ustala się granic obszarów wymagających obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości;

8) w zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu**:

a) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 220 kV relacji Mikołowa – Cieplice - Boguszów wyznacza się pasy technologiczne o szerokości 25 m od osi linii, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV wyznacza się pasy technologiczne o szerokości 15 m od osi linii, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia wyznacza się pasy technologiczne o szerokości 10 m od osi linii, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) w granicach pasów technologicznych, o których mowa w lit. a, b, c, obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych i normach branżowych.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2P,U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) parkingi,
  - c) zieleń urządzona,
  - d) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii - fotowoltaika, o mocy do 100 kW;
- 3) dopuszczenie realizacji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, o którym mowa w pkt 2 lit. b, łącznie lub samodzielnie w ramach działki budowlanej;
- 4) zasady **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:
  - a) zabudowa w formie wolnostojącej,
  - b) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
    - wysokość zabudowy: nie większa niż 25 m,
    - udział terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
    - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70%,
    - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 4,0,
    - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,0,
  - c) w ramach **kształtowania dachów** dopuszcza się:
    - dachy płaskie, łukowe, strukturalne i szedowe,
    - dachy dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych od 12° do 40°,
    - stosowanie pokryć dachów dostosowanych do wymogów techniczno-technologicznych,
    - lokalizację paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych na dachach,
  - d) w ramach **realizacji elewacji**:
    - nakazuje się realizację kolorystyki elewacji w pastelowych odcieniach,
    - zakazuje się stosowania pokryć z tworzyw sztucznych typu siding;
- 5) zasady **ochrony środowiska i przyrody**:
  - a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem przedsięwzięć stanowiących realizację inwestycji celu publicznego,
  - b) tereny nie podlegają ochronie akustycznej w myśl art. 114 ustawy Prawo Ochrony Środowiska,
  - c) ścieki opadowe i roztopowe z nawierzchni służących komunikacji kołowej przed odprowadzeniem do odpowiednich systemów kanalizacji należy podczyścić w stopniu wymaganym obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 6) zasady **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków kultury**: z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych, odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych, postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

7) szczegółowe **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** objętych planem miejscowym:

a) w zakresie scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- minimalną wielkość działki: 1500 m<sup>2</sup>,
- minimalną szerokość frontu wydzielonej działki: 20 m,
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;

b) ustalone w lit. a zasady i warunki scalania i podziału nie dotyczą scalania i podziału działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, infrastruktury komunikacyjnej oraz drogi wewnętrzne,

c) w granicach obszaru objętego planem nie ustala się granic obszarów wymagających obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości;

8) w zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu**:

a) dla gazociągu przesyłowego podwyższonego średniego ciśnienia Ściągny - Jelenia Góra 1, DN300, PN 1,6 MPa wyznacza się strefy kontrolowane o szerokości 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) w granicach stref kontrolowanych, o których mowa w lit. a, obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych.

**§ 14.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej klasy zbiorczej, położonej poza obszarem opracowania planu;

2) szerokość, zgodnie z liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi na rysunku planu:

- a) minimalną: 5m,
- b) maksymalną: 10 m.

**§ 15.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej klasy dojazdowej;

2) szerokość, zgodnie z liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi na rysunku planu:

- a) minimalną: 10 m,
- b) maksymalną: 21 m.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

**§ 16.** W związku ze wzrostem wartości nieruchomości położonych w obszarze objętym planem określa się stawki procentowe służące pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów stanowiących własność miasta Jelenia Góra - w wysokości 0,01%;
- 2) dla pozostałych terenów - w wysokości 30%.

**§ 17.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jeleniej Góry.

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

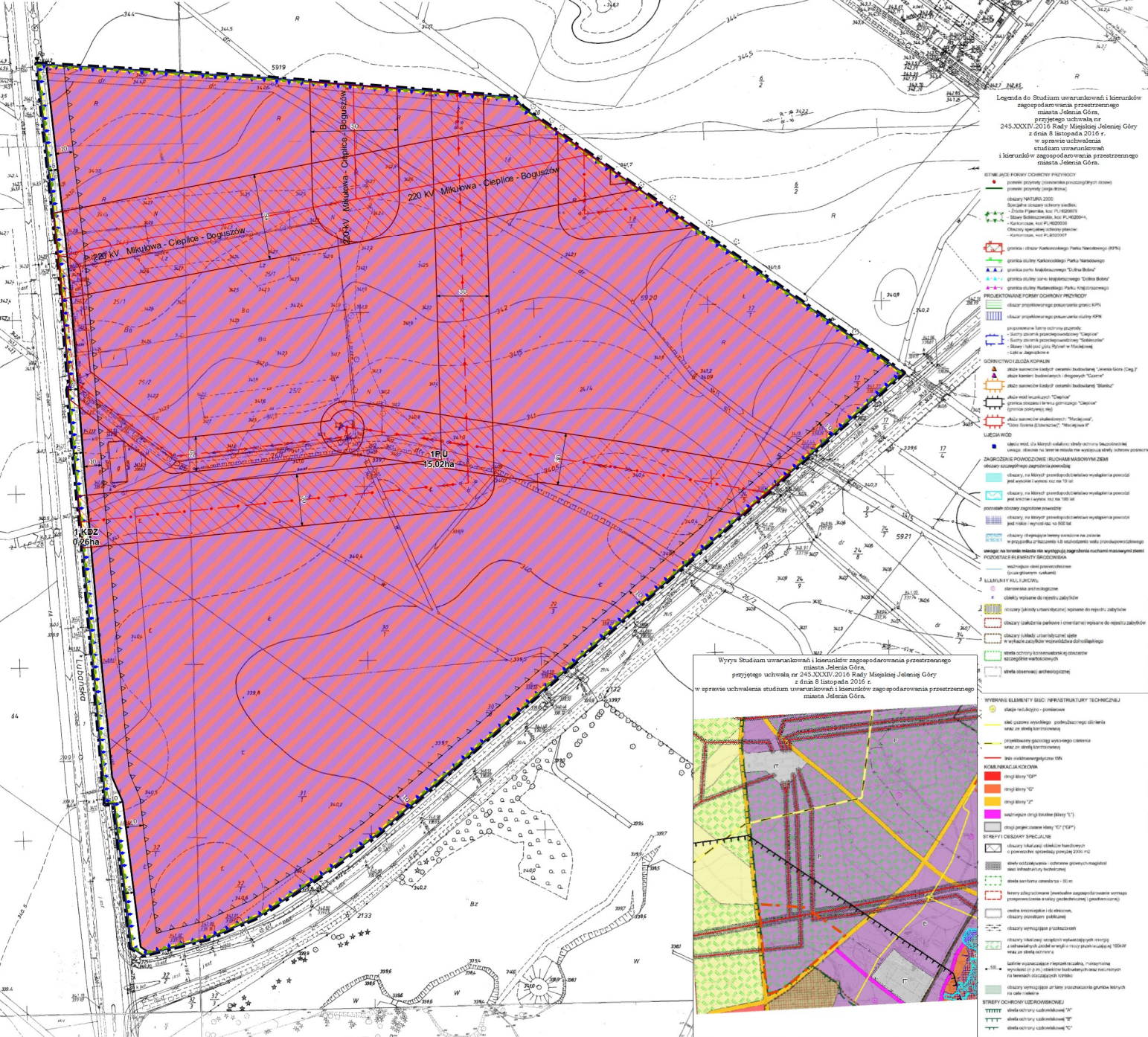
# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w rejonie ulic Spółdzielczej i Lubańskiej w Jeleniej Górze

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej Jeleniej Góry nr ... z dnia ...

0 8 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 1:1 000



- Obowiązujące ustalenia planu**
- Granicza obszaru objętego planem
  - Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - Obszar lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną
  - Nierozdzielalna linia zabudowy
- Przeznaczenie terenu**
- P.U. - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren zabudowy usługowej
  - KDZ - teren drogi publicznej klasy obszarowej
- Oznaczenia informacyjne oraz ustalenia wynikające z przepisów odrębnych**
- Pas technologiczny linii elektroenergetycznej
  - Zasięg terenu i obszaru górniczego "Cieplice"
  - Zasięg zbiórki wód technicznych "Cieplice" WL 1926
  - Linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia (NN) 220 kV
  - Linia elektroenergetyczna średniego napięcia (SN)
  - Linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia (WN)
  - Linia wymiarowa



**Legenda do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra, przyjętego uchwałą nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 8 listopada 2016 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra.**

- STANISŁAW KROWCZYŃSKI PRZYRODY**
- obszar ochrony krajobrazu (obszar ochrony krajobrazu)
  - obszar przyrody (obszar przyrody)
  - obszar Natura 2000
  - obszar ochrony przyrody
  - obszar ochrony przyrody
  - obszar ochrony przyrody
  - obszar ochrony przyrody
  - obszar ochrony przyrody
- STANISŁAW KROWCZYŃSKI PRZYRODY**
- obszar ochrony krajobrazu (obszar ochrony krajobrazu)
  - obszar przyrody (obszar przyrody)
  - obszar Natura 2000
  - obszar ochrony przyrody
  - obszar ochrony przyrody
  - obszar ochrony przyrody
  - obszar ochrony przyrody
  - obszar ochrony przyrody
- STANISŁAW KROWCZYŃSKI PRZYRODY**
- obszar ochrony krajobrazu (obszar ochrony krajobrazu)
  - obszar przyrody (obszar przyrody)
  - obszar Natura 2000
  - obszar ochrony przyrody
  - obszar ochrony przyrody
  - obszar ochrony przyrody
  - obszar ochrony przyrody
  - obszar ochrony przyrody

Wykaz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra, przyjętego uchwałą nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 8 listopada 2016 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra.



- WYKAZ ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
- stacja rekultywacji - pomostowa
  - stacja rekultywacji - pomostowa
  - stacja rekultywacji - pomostowa
  - stacja rekultywacji - pomostowa
  - stacja rekultywacji - pomostowa
  - stacja rekultywacji - pomostowa
  - stacja rekultywacji - pomostowa
- STREPY OCHRONY SPECJALNEJ**
- obszar ochrony krajobrazu (obszar ochrony krajobrazu)
  - obszar przyrody (obszar przyrody)
  - obszar Natura 2000
  - obszar ochrony przyrody
  - obszar ochrony przyrody
  - obszar ochrony przyrody
  - obszar ochrony przyrody
  - obszar ochrony przyrody



# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w rejonie ulic Spółdzielczej i Lubąńskiej w Jeleniej Górze

Załącznik nr 2 do uchwały Rady Miejskiej Jeleniej Góry nr ... z dnia ...

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100  
1:1 000

## Obowiązujące ustalenia planu

- Granica obszaru objętego planem
  - Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Przeznaczenie terenu**
- P,U - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren zabudowy usługowej
  - KDD - teren dróg publicznych klasy dojazdowej

## Oznaczenia informacyjne oraz ustalenia wynikające z przepisów odrębnych

- Gazociąg przesyłowy podwyższonego średniego ciśnienia - Jelenia Góra 1 DN300, PN 1,6 MPa
- Strefa kontrolowana gazociągu
- Linie wymiarowe

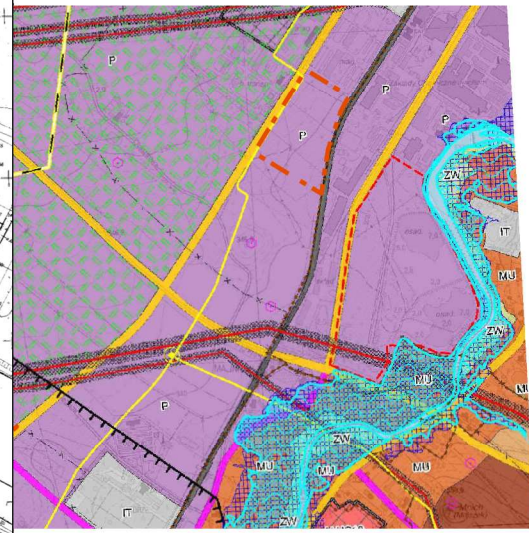
- ELEMENTY KULTURY**
- stacjonarna archeologiczna
  - obiekty wpisane do rejestru zabytków
  - stacjonarna historyczna
  - obiekty wpisane do rejestru zabytków
  - obiekty (zabytki urbanistyczne) wpisane do rejestru zabytków
  - obiekty (zabytki urbanistyczne) wpisane do rejestru zabytków
  - strefa ochrony konserwatorskiej obszarów szeregowej wartościowych
  - strefa ochrony archeologicznej

- WYBRANE ELEMENTY SIĘCI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
- stacje redukcyjne - pomiarowe
  - strefa ochrony wydzielonej podwyższonego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną
  - projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną
  - strefa kontrolowana WZ
  - KOMunikacyjne
  - drogi klasy "C1"
  - drogi klasy "C2"
  - drogi klasy "C3"
  - drogi klasy "C4"
  - drogi klasy "C5"
  - drogi klasy "C6"
  - drogi klasy "C7"
  - inne projekowane drogi klasy "C1" - "C7"
  - drogi projekowane klasy "C1" - "C7"

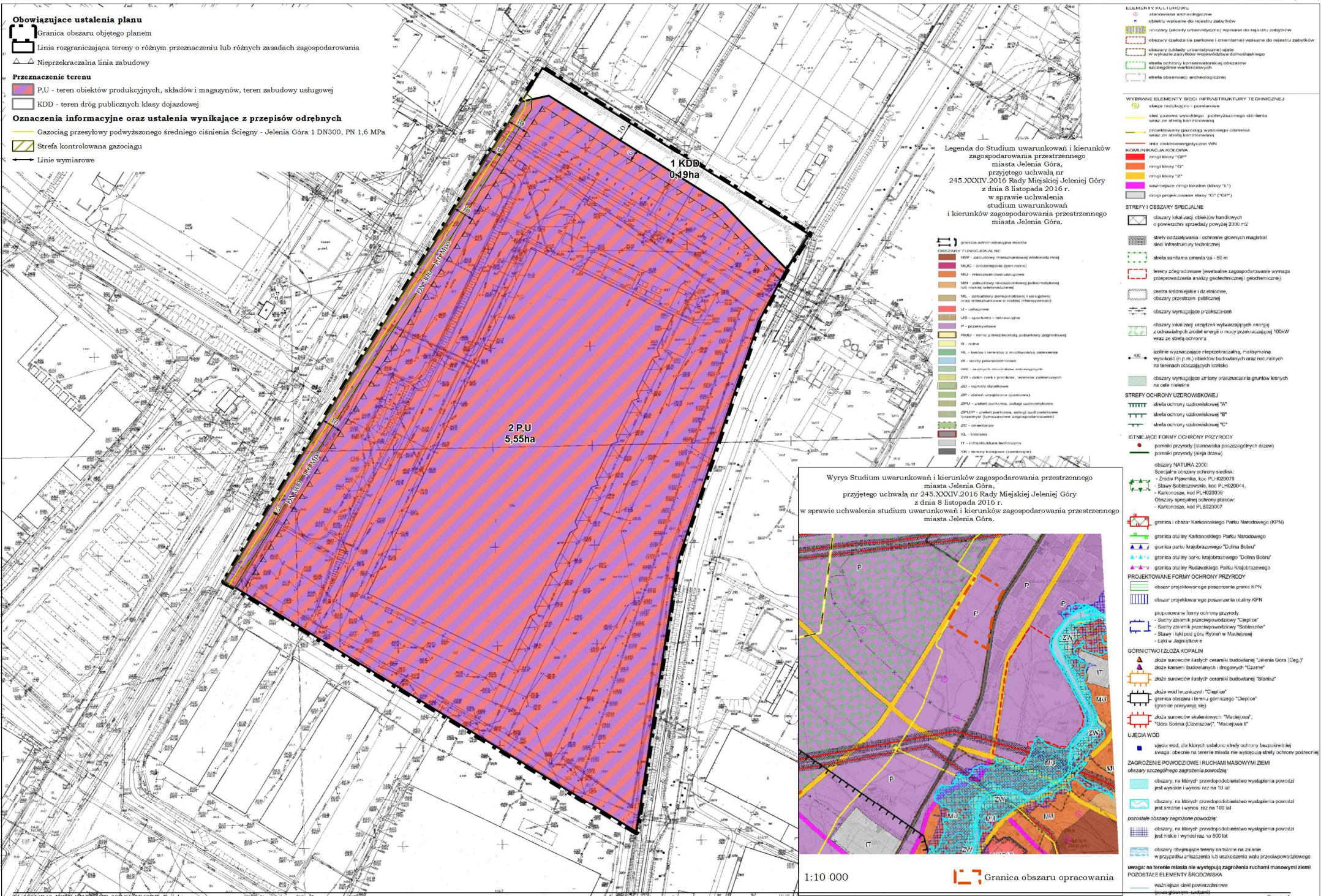
Legenda do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra, przyjętego uchwałą nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 8 listopada 2016 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra.

- STREFY I OBSZARY SPECJALNE**
- obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni przysiędy powyżej 2000 m<sup>2</sup>
  - strefy oddziaływania i ochrony giętych magistrali sieci infrastruktury technicznej
  - strefa sanitarная o szerokości - 50 m
  - tereny zdegradowane (ewentualne zagospodarowanie wymaga przeprowadzenia analizy geotechnicznej i geodzinicznej)
  - centra środowiskowe i dz. ekologiczne, obszary przysiędy publicznej
  - obszary wymagające przekształceń
  - obszary lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW wraz ze strefą ochronną
  - linie wyznaczające nieprzekraczalną, maksymalną wysokość (n.p.m.) obiektów budowlanych oraz nierzulnych na terenach objętych planem
  - obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów leżących na obs. planu
- STREFY OCHRONY UZDROWISKOWEJ**
- strefa ochrony uzdrowiskowej "A"
  - strefa ochrony uzdrowiskowej "B"
  - strefa ochrony uzdrowiskowej "C"
- ISTNIĄCE FORMY OCHRONY PRZYRODY**
- parkimi przyrody (stanowiska poszczególnych drzew)
  - parkimi przyrody (wzrost drzew)
  - obszary NATURA 2000:
    - Sopotnia - obszar ochrony siedlisk
    - Żłazki Pięknika, koc PL-H020075
    - Sławy Sobieszowska, koc PL-H020044
    - Karkonosze, koc PL-H020045
    - Obszary specjalnej ochrony ptaków:
      - Karkonosze, koc PL-B020067

Wzrys Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra, przyjętego uchwałą nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 8 listopada 2016 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra.



1:10 000 Granica obszaru opracowania



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Jeleniej Góry

z dnia 23 października 2017 r.

**Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Jeleniej Góry w sprawie rozpatrzenia uwag**

**Rozstrzygnięcie dotyczy uwag złożonych do wyłożonego w dniach od 9 sierpnia do 31 sierpnia 2017 r. do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w rejonie ulic Spółdzielczej i Lubańskiej w Jeleniej Górze (uchwała nr 173.XXV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 15 marca 2016 r.)**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Jeleniej Góry, Załącznik Nr 2 do Uchwały nr / / z dnia r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	18.09.2017 r.	Jelenia Plast Sp. z o. o. Ul. Spółdzielcza 47 58-500 Jelenia Góra	Składający uwagę wnosi o: 1) dopisanie w § 13 ust. 1 wyrazu "parkingów"; 2) usunięcie w załączniku nr 2 oznaczenia "Pas technologiczny linii elektroenergetycznej" wskazanego w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego	Działki o numerze ewidencyjnym: 104, 46/4, 505, 506, 507, 508, 509, 510/1	Przedmiotowe działki znajdują się w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 2P,U - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren zabudowy usługowej. Przeznaczenie uzupełniające : a)obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, b)parkingi, c)zieleni urządzona, d)urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii - fotowoltaika, o mocy do 100 kW. Wskazane działki znajdują się również w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 1KDD teren drogi publicznej klasy dojazdowej. Dla przedmiotowego terenu ustalono szerokość w liniach rozgraniczających - minimalną:	X		X		

			symbolem 2P,U.		10 m oraz maksymalną: 21 m.					
--	--	--	-------------------	--	-----------------------------	--	--	--	--	--

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Jeleniej Góry

z dnia 23 października 2017 r.

**Rozstrzygnięcie**

**o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu miasta, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej oraz z innych środków zewnętrznych.

## Uzasadnienie do uchwały Nr .....

### Rady Miejskiej Jeleniej Góry

z dnia ..... 2017r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w rejonie ulic Spółdzielczej i Lubańskiej w Jeleniej Górze**

##### 1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 r. poz. 1073), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładałam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w rejonie ulic Spółdzielczej i Lubańskiej w Jeleniej Górze celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale nr 173.XXV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 15 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w rejonie ulic Spółdzielczej i Lubańskiej w Jeleniej Górze, zwanego dalej „projektem planu”

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, za wyjątkiem:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, w związku z niewystępowaniem w granicach obszaru opracowania;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w związku z niewystępowaniem w granicach obszaru opracowania;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w związku z brakiem konieczności określenia ww. zasad.

Projekt planu zawiera także elementy fakultatywne planu, wskazane w art. 15 ust. 3 uchwały, tj.:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) załączniki nr 1 i 2 – rysunki planu, sporządzone w skali 1:1000, będące integralną częścią uchwały;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra, przyjętego uchwałą nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 8 listopada 2016 r., zwanego dalej „Studium”.

Ustalenia projektu planu, są zgodne z ustaleniami Studium.

Obszar objęty projektem planu miejscowego obejmuje tereny położone w rejonie ulic Spółdzielczej i Lubańskiej w Jeleniej Górze.

## 2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 Ustawy.

Projekt planu spełnia wymogi Ustawy polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w części opisowej uchwały jak również na załączniku nr 1 i 2. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. Treść uchwały ustala parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenów a także zasady przebudowy budynków, zasady kształtowania dachów i elewacji;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz przez wyznaczenie wskaźników i parametrów kształtujących zagospodarowanie terenu i gabaryty zabudowy, realizowania elewacji, kształtowania powierzchni biologicznie czynnej oraz pasów zieleni;

- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez ustalenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem przedsięwzięć stanowiących realizację inwestycji celu publicznego. Ponadto, projekt planu reguluje także, m.in. kwestie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, a także wymogów w zakresie powierzchni terenów biologicznie czynnych oraz ustala realizację pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż linii rozgraniczających tereny dróg publicznych klasy zbiorczej. Projekt planu wskazuje także zasady gospodarowania odpadami;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zostało spełnione poprzez określenie sposobu postępowania z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych. W obszarze planu nie występują obiekty zaliczane do dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych – zostało spełnione poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom o ograniczonej zdolności poruszania się i osobom niepełnosprawnym w obszarach przestrzeni publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz wskaźników zabudowy zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami. Projekt planu umożliwi powstanie nowej zabudowy, na terenach predestynowanych do działalności gospodarczej. Projekt planu ustala wysokość opłaty planistycznej, która będzie mogła być wykorzystana na dofinansowania inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;
- 7) prawa własności – zostało spełnione poprzez poszanowanie i uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych i własności.
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – projekt zostanie przekazany Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkiemu Sztabowi Wojskowemu oraz Sudeckiemu Oddziałowi Straży Granicznej do zaopiniowania i uzgodnień czy w sposób wystarczający spełnia ochronę bezpieczeństwa i obronności Państwa;
- 9) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez wyznaczenie terenów dróg publicznych, w tym poszerzeń istniejącej drogi zbiorczej, a także określenie zasad kształtowania przestrzeni publicznych;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - zostało spełnione m.in. poprzez dopuszczenie rozbudowy i przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ustalenie zasad odprowadzania ścieków oraz

wód opadowych i roztopowych, zasad zaopatrzenia w gaz, wodę, energię elektryczną i ciepłą. Ustalenia planu dopuszczają realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii - fotowoltaiki, w tym o mocy ponad 100kW. Ponadto, nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. W odpowiedzi na opublikowane, w dniu 22 marca 2016 r., w prasie i na stronie internetowej Urzędu Miejskiego ogłoszenie i obwieszczenie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, w wyznaczonym 23-dniowym terminie, złożony został 1 wniosek. Wniosek, zgodnie z Zarządzeniem nr 0050.765.2016.VII Prezydenta miasta Jeleniej Góry z dnia 19 września 2016 r. w sprawie rozstrzygnięcia wniosków złożonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w rejonie ulic Spółdzielczej i Lubańskiej w Jeleniej Górze, został uwzględniony częściowo ze względu na niezgodność postulatów z wytycznymi zawartymi w Studium oraz brak spójności postulowanych rozwiązań z projektowanym zagospodarowaniem sąsiednich terenów. Ponadto, po wyznaczonym terminie wpłynął 1 wniosek, Po uzyskaniu opinii i uzgodnień projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w celu zapewnienia możliwości udziału społeczeństwa w jego opracowaniu. Wyłożenie trwało od 9 sierpnia 2017 r. do 31 sierpnia 2017 r. Obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu opublikowano w dniu 1 sierpnia 2017 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Jeleniej Góry oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Jeleniej Góry. Ponadto ogłoszenie tej samej treści, w dniu 1 sierpnia 2017 r. zamieszczone zostało w Nowinach Jeleniogórskich. W dniu 17 sierpnia 2017 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. Do projektu planu miejscowego, w wyznaczonym do dnia 15 września 2017 roku terminie, wpłynęła 1 uwaga. Zgodnie z Zarządzeniem nr 0050.1181.2017.VII Prezydenta miasta Jeleniej Góry z dnia 6 października 2017 r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w rejonie ulic Spółdzielczej i Lubańskiej w Jeleniej Górze uwaga została uwzględniona.
- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – spełniono poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego zawiadomiono mieszkańców o możliwości składania wniosków. Na kolejnych etapach sporządzania dokumentu powiadamiano społeczeństwo o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, możliwości składania uwag do projektu planu i sposobie ich rozpatrzenia. Wszystkie wykonywane czynności proceduralne były dokumentowane, z uwzględnieniem terminów wynikających z przepisów prawa oraz zamieszczanych w pismach i ogłoszeniach;
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez ustalenie zasad zaopatrzenia w wodę zawartych w § 11, pkt. 4.

Spełnienie wymogów określonych w art. 15 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że 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, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto, na etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego. Odpowiadając na postulaty mieszkańców ustalono przeznaczenie terenu umożliwiające realizację funkcji usługowej i produkcyjnej.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 Ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - zostało spełnione w wyniku optymalnego rozplanowania układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej, a także umożliwienie realizacji dojazdów wewnętrznych w celu umożliwienia dostępu do dróg publicznych. Ponadto, rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, w sposób zapewniający możliwie sprawne i krótkie dojścia do publicznego transportu zbiorowego, oraz istniejących poza obszarem opracowania ścieżek pieszych i rowerowych.
- 3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczanie terenów pod zabudowę w obszarze, gdzie występuje zabudowa o podobnym przeznaczeniu i charakterze, kierując się jednocześnie dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową. Ustalenia te spowodują uzupełnienie zabudowy na już zainwestowanych obszarach miasta, co zapobiegnie nadmiernemu rozrostowi zabudowy na tereny dotychczas niezabudowane.
- 4) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Gmina dokonała oceny aktualności Studium i planów miejscowych uchwałą nr 471.LII.2014 z dnia 18 lutego 2014 r. Rady Miejskiej Jeleniej Góry w sprawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Jeleniej Góry oraz opracowania programu sporządzania planów.

W powyższej analizie, wykazano aktualność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Strefy Aktywności Gospodarczej w rejonie ul. K. Miarki – Spółdzielczej w Jeleniej Górze, przyjętego uchwałą nr 154.XIX.2011 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 15 listopada 2011 r., a także miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Spółdzielcza – Lubańska w Jeleniej Górze, przyjętego uchwałą Nr 157.XIX.2011 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 22 listopada 2011 r., które to swymi ustaleniami obejmują obszar objęty projektem planu.

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

Na dochody miasta Jelenia Góra, wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, składają się podatki od nieruchomości, a także opłata planistyczna, możliwa do pobrania w przypadku zbycia nieruchomości przez właścicieli w przeciągu 5 lat od dnia uprawomocnienia się planu. Z uwagi na charakter i planowany sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania obszaru objętego opracowaniem, wpływy środków pieniężnych przewyższą wydatki związane z realizacją celu publicznego. Wydatki związane będą głównie z realizacją infrastruktury drogowej. Jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów, realizacja dróg i budowa infrastruktury będą motorem aktywizującym okolicznych przedsiębiorców do dalszego rozwoju. Zgodnie z przewidywaniami Prognozy Finansowej sporządzonej do ustaleń projektu planu, w wyniku rozwoju działalności gospodarczej miasto winno spodziewać się także większych wpływów z podatków, jak również tworzenia nowych miejsc pracy.

### 4. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, w dniu 22 marca 2016 r., Prezydent miasta zamieścił w prasie i na stronie internetowej Urzędu Miejskiego ogłoszenie i obwieszczenie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, określając 23-dniowy termin na składanie wniosków. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynęły 2 wnioski osób fizycznych i prawnych oraz 10 wniosków przekazanych przez instytucje opiniujące i uzgadniające. Uwzględniając złożone wnioski, został przygotowany projekt planu miejscowego zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. W trakcie sporządzania projektu planu zostały szczegółowo rozpatrzone złożone wnioski oraz przygotowane wymagane prognozy. Opracowany projekt planu został przedłożony Miejskiej Komisji Urbanistyczno Architektonicznej do zaopiniowania - która w dniu 16.01.2017 r., wydała opinię pozytywną - oraz rozesłany do ustawowo wymaganych organów w celu zaopiniowania i uzgodnienia. Na przedłożony do zaopiniowania projekt planu w ustalonym 14 dniowym terminie odpowiedziało 8 instytucji opiniujących i 11 uzgadniających. Po uzyskaniu wymaganych uzgodnień projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Wyłożenie trwało od 9 sierpnia 2017 r. do 31 sierpnia 2017 r. Ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu opublikowano w dniu 1 sierpnia 2017 r. w prasie i na stronie

internetowej Urzędu Miejskiego. W dniu 17 sierpnia 2017 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. Do projektu zmiany planu miejscowego, w wyznaczonym do dnia 15 września 2017 r. terminie wpłynęła 1 uwaga.

#### 5. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Obszar objęty planem położony jest w rejonie ulic Spółdzielczej i Lubańskiej w Jeleniej Górze. Obszar opracowania jest częściowo zagospodarowany. Obejmuje tereny z istniejącą zabudową przemysłową i usługową, a także tereny niezabudowane - użytkowane rolniczo, łąki i nieużytki. Ustalenia planu przeznaczają te tereny pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny, teren zabudowy usługowej. Ustalenia planu dopuszczają, w ramach terenu IP,U, lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym urządzeń o mocy powyżej 100 kW. Ustalenia planu wskazują także strefy ochronne od przedmiotowych urządzeń.

Ustalenia projektu planu zmieniają wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu względem obowiązujących na tym obszarze miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także modyfikują projektowany układ drogowy.

Powyższe ustalenia przyczynią się do pełniejszego wykorzystania potencjału przedmiotowej przestrzeni, a tym samym, m.in. do zwiększenia ich atrakcyjności inwestycyjnej.

#### 6. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.