

Projekt

z dnia 18 stycznia 2018 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY

z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie skrzyżowania Trasy Czeskiej z ulicą Spółdzielczą w Jeleniej Górze

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2017 r. poz. 1875 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), w związku z uchwałą nr 201.XXX.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 28 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie skrzyżowania Trasy Czeskiej z ulicą Spółdzielczą w Jeleniej Górze, stwierdzając, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie skrzyżowania Trasy Czeskiej z ulicą Spółdzielczą w Jeleniej Górze 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.), uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie skrzyżowania Trasy Czeskiej z ulicą Spółdzielczą w Jeleniej Górze, zwany dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2, nie będący ustaleniem planu;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik nr 3, nie będący ustaleniem planu.

§ 2. Ze względu na uwarunkowania plan nie określa:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) terenów górniczych, udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych, granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) zakazu zabudowy;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość zasadniczej bryły obiektów budowlanych w stosunku do terenów dróg;

- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem terenu, na który składa się symbol liczbowy, określający numer porządkowy terenu oraz symbolem literowe, określające przeznaczenie terenu;
- 4) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 5) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych, a w przypadku innego obiektu budowlanego maksymalny pionowy wymiar obiektu budowlanego liczony od poziomu terenu przy najniższej położonej części tego obiektu budowlanego do najwyższej położonej części tego obiektu budowlanego.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu stanowią ustalenia obowiązujące:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych lub stanowią oznaczenia informacyjne.

§ 5. 1. Ustala się następujące **przeznaczenia terenów**:

- 1) tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej, dla terenów: **1P,U, 2P,U**;
- 2) teren drogi wewnętrznej, dla terenu **1KDW**.

2. Dla terenów, dla których określono więcej niż jedno przeznaczenie terenu dopuszcza się realizację każdego z nich w dowolnych proporcjach, tj. samodzielnie lub łącznie w granicach terenu, w ramach jednej działki, jednego obiektu budowlanego itd.

§ 6. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** ustala się strefę ochrony archeologicznej, tożsamą z obszarem objętym planem, dla której wprowadza się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) otoczenia lotniska Jelenia Góra oraz lotniska Jeżów Sudecki k/Jeleniej Góry;
 - 2) powierzchni ograniczających Jelenia Góra oraz lotniska Jeżów Sudecki k/Jeleniej Góry;
 - 3) obszaru ograniczeń zabudowy lotniczego urządzenia naziemnego LUN;
 - 4) zabytku archeologicznego – stanowiska archeologicznego nr 145/AZP 84-16;
 - 5) pasa technicznego dla sieci elektroenergetycznych 110 kV;
 - 6) strefy kontrolowanej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy nominalnej DN 300 oraz ciśnieniu nominalnym PN 1,6 MPa,
- sposób zagospodarowania, uwzględniający ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

2. Granice obszaru objętego planem stanowią granice terenów podlegających ochronie, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2, 3.

§ 8. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczenia w ich użytkowaniu**, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, o których mowa w § 7 zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** ustala się:

- 1) dla **systemu komunikacji**:

- a) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę wewnętrzną **1KDW**,
- b) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z drogi wewnętrznej **1KDW** oraz dróg przyległych do obszaru objętego planem, z zastrzeżeniem lit. c,
- c) dopuszczenie wydzielania dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6 m oraz obsługi komunikacyjnej z wydzielonych dróg,
- d) dopuszczenie realizacji ciągów pieszych, ciągów rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych,
- e) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w ilości nie mniejszej niż:
 - 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej składów i magazynów,
 - 1 miejsce postojowe na 10 osób zatrudnionych dla obiektów produkcyjnych,
 - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych,
- f) realizację miejsc postojowych w formie urządzenia lub obiektu budowlanego,
- g) dla liczby miejsc postojowych, ustalonych na podstawie lit. e, obowiązek realizacji miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na 50 miejsc postojowych;

2) dla systemu infrastruktury technicznej:

- a) powiązanie z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez zbiorcze przewody i systemy sieci infrastruktury technicznej,
- b) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej,
- c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody,
- d) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych poprzez sieć kanalizacyjną lub do indywidualnych urządzeń gromadzenia i oczyszczania ścieków,
- e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez urządzenia do powierzchniowego odwodnienia lub kanalizację deszczową,
- f) dopuszczenie zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki,
- g) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła o sprawności energetycznej nie mniejszej niż 75%, lub odnawialnych źródeł energii,
- h) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu,
- i) zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii, w tym odnawialnych źródeł energii.

§ 10. 1. W planie obowiązują **stawki procentowe, na podstawie 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 30% wzrostu wartości nieruchomości z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Stawka procentowa, o której mowa w ust. 1 nie dotyczy terenów gminnych, dla których ustala się opłatę w wysokości 0,00% wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 11. Ustalenia dla terenów: 1P,U, 2P,U:

1) przeznaczenie terenów:

- a) tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej,
- b) dopuszczenie lokalizacji ogniw fotowoltaicznych, obejmujących urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,
- c) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, zieleni, dojazdów, parkingów, obiektów i urządzeń sportowych,
- d) zakaz lokalizacji biogazowni;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding",
 - b) dopuszczenie sytuowania budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej określa § 6 uchwały;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy do 25 m,
 - b) dachy budynków płaskie lub spadziste o dowolnym układzie połaci i kącie nachylenia połaci,
 - c) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 85% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 4,0,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - dla terenu **1P,U** w odległości: 4 m od terenu **1KDW**, 8 m od drogi zlokalizowanej za wschodnią granicą obszaru objętego planem, 10 m od drogi zlokalizowanej za północną granicą obszaru objętego planem,
 - dla terenu **2P,U** w odległości: 4 m od terenu **1KDW**, 8 m od drogi zlokalizowanej za wschodnią granicą obszaru objętego planem;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, określa § 7 uchwały;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 45°;
- 8) ustalenia, o których mowa w pkt 7, nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów lub ograniczenia w ich użytkowaniu określa § 8 uchwały;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej określa § 9 uchwały;
- 11) stawki procentowe określa § 10 uchwały.

§ 12. Ustalenia dla terenu **1KDW**:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren drogi wewnętrznej,
 - b) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury, zieleni, obiektów obsługi komunikacyjnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 12 m do 30 m;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej określa § 6 uchwały;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów, odrębnych określa § 7 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów lub ograniczenia w ich użytkowaniu określa § 8 uchwały;

- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej określa § 9 uchwały;
- 8) stawki procentowe określa § 10 uchwały.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

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

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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU W REJONIE SKRZYŻOWANIA TRASY CZESKIEJ Z ULICĄ SPÓŁDZIELCZĄ

RYСУNEK PLANU W SKALI 1:1000

LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE:

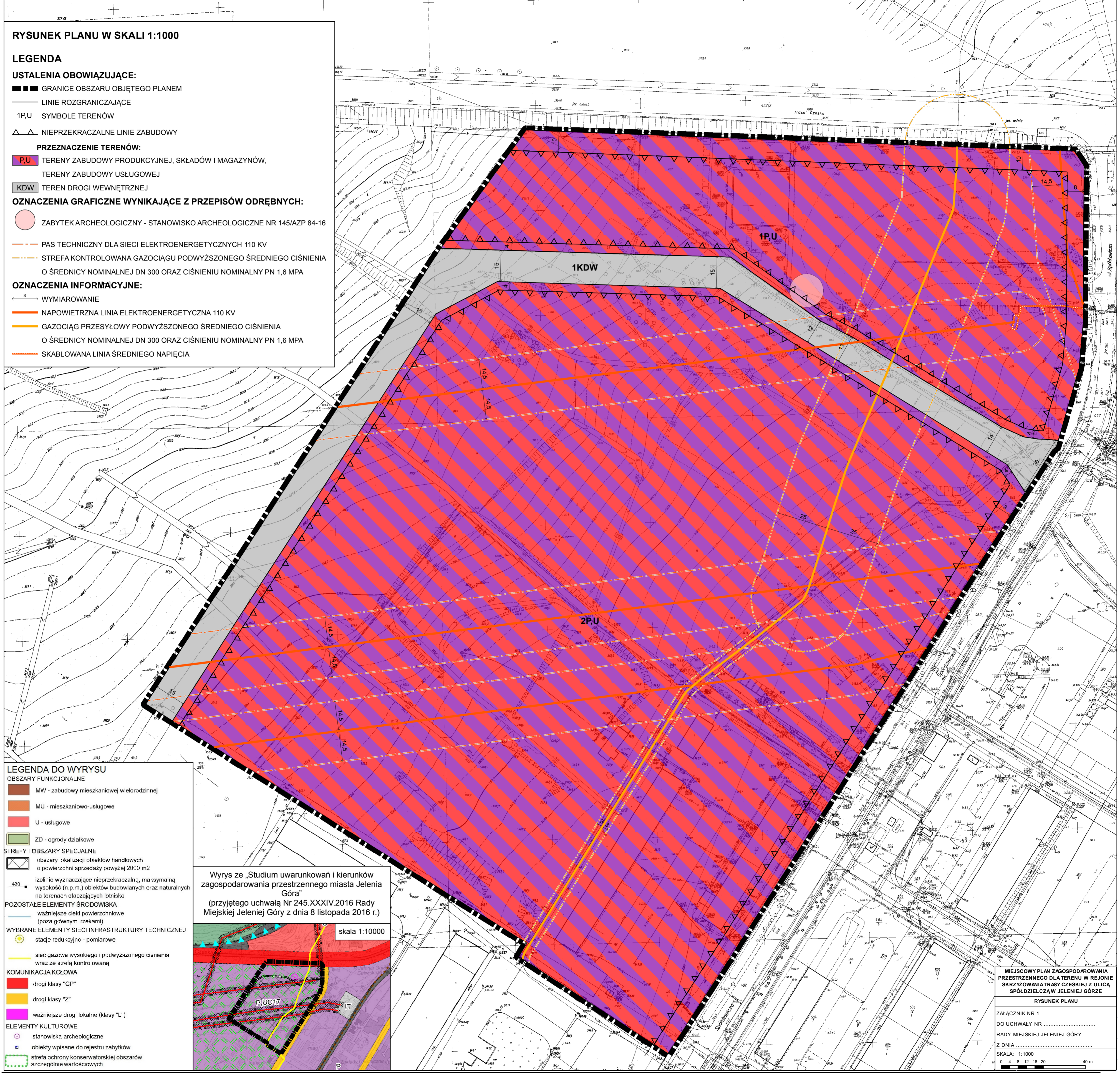
- ■ ■ GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- 1P,U SYMBOLE TERENÓW
- △ △ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- 1P,U** TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW,
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- KDW** TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIA GRAFICZNE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- ZABYTEK ARCHEOLOGICZNY - STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE NR 145/AZP 84-16
- PAS TECHNICZNY DLA SIECI ELEKTROENERGETYCZNYCH 110 KV
- STREFA KONTROLOWANA GAZOCIĄGU PODWYŻSZONEGO ŚREDNIEGO CIŚNIENIA O ŚREDNICY NOMINALNEJ DN 300 ORAZ CIŚNIENIU NOMINALNY PN 1,6 MPA
- ← WYMIAROWANIE
- NAWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 KV
- GAZOCIĄG PRZESYŁOWY PODWYŻSZONEGO ŚREDNIEGO CIŚNIENIA O ŚREDNICY NOMINALNEJ DN 300 ORAZ CIŚNIENIU NOMINALNY PN 1,6 MPA
- SKABLOWANA LINIA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

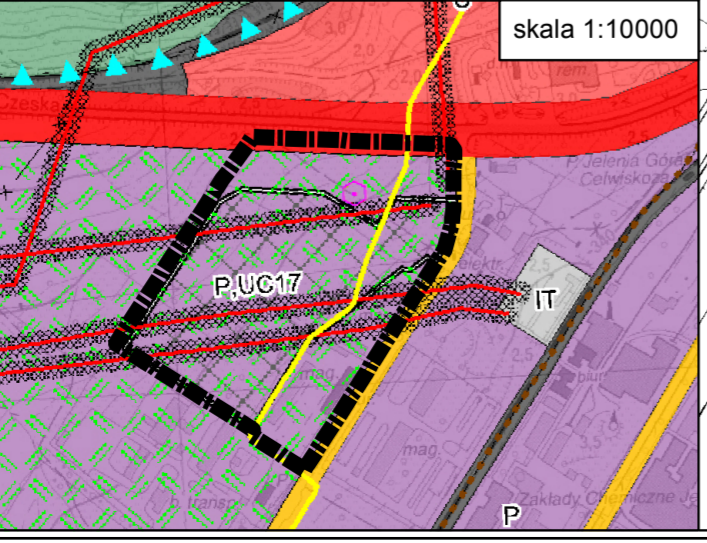


LEGENDA DO WYRYSU

- ### OBSZARY FUNKCJONALNE
- MW - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - MU - mieszkaniowo-usługowe
 - U - usługowe
 - ZD - ogrody działkowe
- ### STREFY I OBSZARY SPECJALNE
- obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
 - izolinie wyznaczające nieprzekraczalną, maksymalną wysokość (n.p.m.) obiektów budowlanych oraz naturalnych na terenach otaczających lotnisko
- ### POZOSTAŁE ELEMENTY ŚRODOWISKA
- ważniejsze ciekły powierzchniowe (poza głównymi rzekami)
- ### WYBRANE ELEMENTY SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- stacje redukcyjno - pomiarowe
 - sieć gazowa wysokiego i podwyższonego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną
- ### KOMUNIKACJA KOŁOWA
- drogi klasy "GP"
 - drogi klasy "Z"
 - ważniejsze drogi lokalne (klasy "L")
- ### ELEMENTY KULTUROWE
- stanowiska archeologiczne
 - obiekty wpisane do rejestru zabytków
 - strefa ochrony konserwatorskiej obszarów szczególnie wartościowych

Wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra” (przyjętego uchwałą Nr 245.XXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 8 listopada 2016 r.)

skala 1:10000



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU W REJONIE SKRZYŻOWANIA TRASY CZESKIEJ Z ULICĄ SPÓŁDZIELCZĄ W JELENIEJ GÓRZE

RYСУNEK PLANU

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY
Z DNIA

SKALA: 1:1000
0 4 8 12 16 20 40 m

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie skrzyżowania Trasy Czeskiej z ulicą Spółdzielczą w Jeleniej Górze wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22.11.2017 r. do dnia 13.12.2017 r. W ogłoszeniu określono termin na składanie uwag, który został ustalony do dnia 5.01.2018 r. W dniu 1.12.2017 r. w siedzibie Urzędu odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag nie wpłynęła żadna uwaga.

Ze względu na brak złożonych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie skrzyżowania Trasy Czeskiej z ulicą Spółdzielczą w Jeleniej Górze, Rada Miejska Jeleniej Góry nie dokonuje rozstrzygnięcia, które wynika z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej Jeleniej Góry

z dnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie skrzyżowania Trasy Czeskiej z ulicą Spółdzielczą w Jeleniej Górze

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), zwanej dalej Ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie skrzyżowania Trasy Czeskiej z ulicą Spółdzielczą w Jeleniej Górze celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr 201.XXX.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 28 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie skrzyżowania Trasy Czeskiej z ulicą Spółdzielczą 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (ze względu na brak przestrzeni publicznych w granicach opracowania);

2) granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa (ze względu na brak takich obszarów i krajobrazów);

3) zakazu zabudowy (ze względu na brak terenów, dla których jest potrzeba określania zakazu zabudowy);

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (ze względu na brak terenów, dla których jest potrzeba określania tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania).

Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2, nie będący ustaleniem planu;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik nr 3, nie będący ustaleniem planu.

Projekt planu 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.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 11,5 ha, w przemysłowej dzielnicy, w południowo-zachodniej części miasta, w rejonie skrzyżowania Trasy Czeskiej (drogi krajowej nr 3) oraz ulicy Spółdzielczej. Przedmiotowy obszar jest położony w zurbanizowanej części Jeleniej Góry, z istniejącą zabudową usługową i produkcyjną. Jako typowa dzielnica przemysłowa obszar jest wyposażony w rozbudowany układ komunikacyjny (droga krajowa, drogi lokalne) oraz sieci infrastruktury technicznej (elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, ciepłowniczą, gazową, telekomunikacyjną). Istniejące zagospodarowanie skupia się obecnie wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, zamykających obszar mpzp od strony północnej i wschodniej, tj. Trasy Czeskiej i ul. Spółdzielczej. Pozostała część obszaru opracowania pozostaje wolna od zainwestowania i obejmuje wyłączone z użytkowania grunty rolne.

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

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 Ustawy, polegające na uwzględnieniu:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje Projektu planu zawarte w części opisowej uchwały jak również na załączniku Nr 1. 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. W części opisowej uchwały regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

4) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostało spełnione poprzez zawarte w § 9 uchwały zapisy dotyczące realizacji miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

5) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w pierwszej kolejności terenów już zabudowanych, w miejscach zainwestowanych, posiadających pełne lub częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Ponadto, dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono opłatę planistyczną, która będzie mogła być wykorzystana na dofinansowania inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;

6) prawa własności – zostało spełnione poprzez ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Jedynie w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczana inaczej;

7) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – w granicach opracowania, jak również w jego otoczeniu, nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa;

8) potrzeb interesu publicznego – w granicach opracowania nie występują tereny o charakterze przestrzeni publicznej;

9) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez zawarte w § 9 uchwały zapisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej tak, aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) 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. W dniu 19.07.2016 r. w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej miasta (w dniu zostało umieszczone ogłoszenie/obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia Projektu planu. W wyznaczonym terminie składanie wniosków (tj. do 10.08.2016 r.) nie wpłynął żaden wniosek. Po przygotowaniu Projektu planu i jego uzgodnieniu/zaopiniowaniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczone (w prasie, tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej miasta) w dniu 14.11.2017 r. ogłoszenie/obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, które trwało od 22.11.2017 r. do 13.12.2017 r., w dniu 1.12.2017 r. w siedzibie Urzędu odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w Projekcie planu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do Projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga;

11) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia Projektu planu. Z wszystkich spotkań i dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w Projekcie planu były sporządzane protokoły. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania Projektu planu zostanie

również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury;

12) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w § 9 uchwały dotyczące zaopatrzenia w wodę.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 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 i uwag, 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. Ponadto, na każdym istotnym etapie sporządzania Projektu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do Projektu planu oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego Projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;

2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;

3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto, na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowiska, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. Na potrzeby przygotowywanego projektu planu miejscowego została przeanalizowana chłonność terenu, z uwzględnieniem terenów już zainwestowanych oraz przeznaczonych pod nową zabudowę. Ponieważ projekt planu stanowi tylko część obszaru miasta, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby opracowywanego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

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. 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 w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, zostało spełnione w wyniku ustalenia przeznaczenia terenów w sposób taki, aby zapewnić możliwie sprawne i krótkie dojeżdżania do istniejących przystanków komunikacji publicznej;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zostało spełnione w wyniku rozplanowania układu komunikacyjnego;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczenie terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub jako jej uzupełnienie. Ponadto, przygotowując Projekt planu kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 Ustawy, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 Ustawy.

Projekt planu został opracowany zgodnie z ustaleniami Studium, które zostało przyjęte uchwałą Nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 8 listopada 2016 r. oraz aktualną polityką miasta. Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta przeprowadzone zostały na przełomie lat 2013-2014 i zostały przyjęte uchwałą Nr 471.LII.2014 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 18 lutego 2014 r.

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

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wykonany dla perspektywy 10 lat wskazuje, że realizacja ustaleń planu miejscowego może zapewnić wpływy z podatków, opłaty planistycznej, itp. Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowym, będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami niefinansowymi. Jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów, realizacja dróg i budowa infrastruktury będą motorem aktywizującym rozwój. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni stworzenia ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

5. 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 19.07.2016 r. w prasie oraz na stronie internetowej miasta zostało umieszczone ogłoszenie/obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia Projektu planu. W wyznaczonym terminie składanie wniosków (tj. do 10.08.2016 r.) nie wpłynął żaden wniosek. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania Projektu planu zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia Projektu planu. Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W odpowiedzi na zawiadomienie instytucje opiniujące/uzgadniające złożyły wnioski, które zostały przeanalizowane i uwzględnione przy sporządzaniu Projektu planu. Projekt planu przygotowany został zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. Opracowany Projekt planu został przedłożony Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do zaopiniowania, a następnie do pozostałych instytucji opiniujących i uzgadniających. Po uzyskaniu wymaganych uzgodnień i opinii, w dniu 14.11.2017 r. zostało umieszczone ogłoszenie (w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej miasta) o wyłożeniu w dniach od 22.11.2017 r. do 13.12.2017 r. Projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu określono termin na składanie uwag, który został ustalony do dnia 5.01.2018 r. W trakcie wyłożenia w siedzibie Urzędu odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w Projekcie planu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do Projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

6. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Projekt planu wyznacza tereny przeznaczone pod zabudowę, w ramach, których lokalizowana może być zabudowa produkcyjna i usługowa. Ustalenia planu przewidują rozwój zabudowy na terenach bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową. W stosunku do obowiązującego planu nie zmienia się dominująca funkcja produkcyjno-usługowa, a główne zmiany dotyczą układu komunikacyjnego, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz braku możliwości lokalizowania obiektów wielkopowierzchniowych. Zmiany te podyktowane są uwarunkowaniami wynikającymi, m.in.: z aktualnej polityki gminy oraz ze zmiany przepisów odrębnych. Główne przeznaczenie obszaru stanowią tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej, uzupełnione o tereny komunikacji (drogi wewnętrzne). Projekt planu określa układ komunikacyjny w powiązaniu z układem zewnętrznym. Projekt planu zawiera dotyczące: przeznaczenia terenu, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy oraz obsługi

komunikacyjnej.

7. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a Projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.