

UCHWAŁA NR 2018
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY
z dnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Kamiennogórskiej w Jeleniej Górze.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2017 r. poz. 1875, z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr 312.XLII.2017 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 27 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Kamiennogórskiej w Jeleniej Górze, stwierdzając, że plan 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:

Dział I
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Kamiennogórskiej w Jeleniej Górze.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do planu są:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący integralną część planu,
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o 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.
4. Załącznik nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2.

Przedmiotem planu jest ustalenie:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania- ustalenia w tym zakresie zawierają dział II i III oraz rysunek planu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego- ustalenia w tym zakresie zawierają dział II i III;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu- ustalenia w tym zakresie zawiera dział II i III;
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu- ustalenia w tym zakresie zawierają dział II i III oraz rysunek planu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej- ustalenia w tym zakresie zawierają dział II i rysunek planu;

- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych- nie ustala się;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu ustalenia w tym zakresie zawierają dział II i III oraz rysunek planu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych [przepisów](#), terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa- ustalenia w tym zakresie zawiera dział II;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustalenia w tym zakresie zawiera dział II;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy- ustalenia w tym zakresie zawiera dział II i III;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej- ustalenia w tym zakresie zawiera dział II;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów- ustalenia w tym zakresie zawierają dział II;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4- ustalenia w tym zakresie zawierają dział II.

§ 3.

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Kamiennogórskiej w Jeleniej Górze;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym i cyfrowym;
- 4) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które po realizacji ustaleń planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu lub/i wynikające z przepisów odrębnych, obejmujące między innymi: obiekty lub/i budynki towarzyszące, obiekty gospodarcze, garaże, elementy infrastruktury drogowej, sieci, obiekty lub/i urządzenia uzbrojenia terenu;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą granice lokalizacji zabudowy, której nie może przekroczyć elewacja budynku (ściana zasadniczej bryły budynku);
- 6) **terenach zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację usług (za wyjątkiem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²) oraz drobnego rzemiosła i działalności gospodarczej;
- 7) **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.

§ 4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem, tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej „OW” oraz granicą obszaru dawnego miasta Sobieszów, wpisanego do Rejestru Zabytków;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.
2. Oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 1 są oznaczeniami pełniącymi funkcję informacyjną.

Dział II

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. Granice obszaru objętego planem są tożsame z:

- 1) granicą strefy ochrony konserwatorskiej "OW", ze względu na występowanie zarejestrowanego intensywnego osadnictwa średniowiecznego i nowożytnego;
- 2) granicą obszaru dawnego miasta Sobieszów, wpisanego do Rejestru Zabytków dnia 26.02.1980 r., pod numerem rejestrowym A/1811/610/J.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1 pkt 1, w przypadku inwestycji związanych z wykonaniem prac ziemnych, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W granicach obszaru, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, ochronie podlegają budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Jelenia Góra.

4. W poniższej tabeli zostały wskazane obszary i obiekty wpisane do Rejestru Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Jelenia Góra:

Lp.	Obiekt / nr rejestrowy	Adres:
1.	Sobieszów – dawne miasto (obecnie w granicach Jeleniej Góry) / A/1811/610/J z dnia 26.02.1980 r.	granica historycznego układu urbanistycznego ustalona została postanowieniem nr 512/2009 z dnia 20.05.2009 r.
2.	Willa (obecnie siedziba Dolnośląskiego Zespołu Parków Krajobrazowych)	ul. Kamiennogórska 2
3.	Budynek mieszkalny	ul. Kamiennogórska 6

5. Dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, ustala się:

- a) zachowanie charakterystycznych parametrów budynków (w tym bryły budynku, rzutu i formy dachu), oraz historycznych elementów ich wystroju: pokrycia dachu, kompozycji elewacji, układu osi okiennych, stolarki okiennej i drzwiowej, detalu architektonicznego, historycznej faktury i kolorystyki tynku oraz innych oryginalnie użytych materiałów budowlanych); dopuszcza się prowadzenie prac i robót budowlanych, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- b) w przypadku zdegradowanych lub zniszczonych oryginalnych elementów budynków, w tym detali architektonicznych, historycznej formy stolarki okiennej i pokrycia dachu, należy je przywrócić; należy ujednoczyć formę i kolorystykę stolarki dla całego budynku oraz kolorystykę elewacji,
- c) wyklucza się stosowania współczesnych materiałów budowlanych, kolidujących z historycznym charakterem budynków, takich jak: blacho-dachówka, gont bitumiczny, siding,
- d) dopuszcza się stosowanie współczesnych rozwiązań architektonicznych nie powodujących przysłaniania głównej bryły budynku, np. przeszklonych fasad,

- e) dopuszcza się montaż urządzeń oraz instalacji technicznych (takich jak: kominy spalino-
we i wentylacyjne, klimatyzatory, anteny satelitarne), w sposób nienaruszający oryginal-
nych kompozycji i wystroju elewacji i dachów budynków.
6. Weryfikacja i aktualizacja obszarów i obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w ust. 4, nie narusza ustaleń planu i nie wymaga zmiany planu.
7. Dla budynków usuniętych z gminnej ewidencji zabytków, przestają obowiązywać ustalenia zawarte w ust. 5.
8. Na obszarze planu wymagana jest docelowa likwidacja elementów zakłócających historyczny układ przestrzenny.
9. Na obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej, dlatego też nie ustalono zasad ich ochrony.

§ 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajo- brazu

1. Ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych, zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (takich jak: podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podłogowych w parterach, folie izolacyjne).
2. Występujące na obszarze planu pomniki przyrody, oznaczone na rysunku planu, należy zachować. Usunięcie ich wymaga spełnienia przepisów odrębnych.
3. Prowadzenie działalności (w tym działalności gospodarczej) nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska naturalnego poza granicami terenu, na którym ta działalność jest prowadzona.
4. Tereny podlegają ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

§ 7.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Dopuszcza się zagospodarowanie terenów tymczasowymi obiektami budowlanymi lub/i zespołami takich obiektów, niepołączonych trwale z gruntem i przewidzianych do rozbiórki o powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu do 100 m² na okres nie dłuższy niż 180 dnia rozpoczęcia budowy;
2. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych nietrwale związanych z gruntem, o powierzchni do 50 m².

§ 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

1) parametry działek:

- a) minimalne szerokości frontu działek (z wyłączeniem działek infrastruktury drogowej, sieci, obiektów lub/i urządzeń technicznych):
 - na terenie **1MN/U,ZP**: 20 m;
 - na terenie **1U/MW,MN,ZP**: 20 m;
- b) minimalne powierzchnie działek (z wyłączeniem działek infrastruktury drogowej, sieci, obiektów lub/i urządzeń technicznych):
 - na terenie **1MN/U,ZP**: 400 m²;
 - na terenie **1U/MW,MN,ZP**: 600 m²,

- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego (granic obszaru objętego planem) – dla wszystkich terenów (z wyłączeniem działek infrastruktury drogowej, sieci, obiektów lub/i urządzeń technicznych): min. 60°, maks. 120°.
2. Na obszarze planu nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w oparciu o przepisy odrębne.

§ 9.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

1. Na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) obszary i tereny górnicze oraz udokumentowane złoża kopalin,
 - b) obszary zagrożenia powodziowego,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - d) obszary zagrażające bezpieczeństwu ludzi i mienia.
2. W planie nie określa się wymagań w zakresie granic i sposobów zagospodarowania obszarów wymienionych w ust. 1.
3. W planie nie określa się wymagań w zakresie granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 10.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

Na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające ustalenia ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym tereny dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

§ 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych, spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych;
 - 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji miejskiej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych, spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych;
 - 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji miejskiej; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
 - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych lub/i odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100kW, z wyłączeniem turbin wiatrowych;
 - 5) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej lub zbiorników na gaz płynny;
 - 6) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) do indywidualnych celów grzewczych należy stosować:
 - a) gaz,
 - b) paliwa płynne,
 - c) energię elektryczną,
 - d) odnawialne źródła energii o mocy nie większej niż 100kW, z wyłączeniem turbin wiatrowych,
 - e) ogrzewanie z sieci miejskiej.

2. Ustala się maksymalną wysokość wolnostojących stacji transformatorowych równą 4,5 m; nie ustala się wysokości słupowych stacji transformatorowych.
3. Obsługa komunikacyjna obszaru planu – poprzez układ dróg zewnętrznych, położonych poza granicami planu.
4. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę systemów infrastruktury technicznej, w tym obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, oraz budowę dróg wewnętrznych; dla dróg wewnętrznych ustala się minimalną szerokość równą 5,0 m.
5. Dopuszcza się dojścia i dojazdy, miejsca parkingowe, ciągi piesze i rowerowe.
6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące lokalizacji miejsc parkingowych na działkach budowlanych:
 - 1) dla zabudowy:
 - a) mieszkaniowej wielorodzinnej: 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) mieszkaniowej jednorodzinnej: min. 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny, nie więcej niż 3 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - c) usługowej:
 - dla usług handlu: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,
 - dla pozostałych usług: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 2) w przypadku realizacji kilku funkcji należy liczbę miejsc określić w stosunku do procentowego udziału rodzaju zabudowy;
 - 3) liczba miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż wynikająca z przepisów odrębnych.

§ 12.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Ustala się następujące stawki procentowe:
 - 1) w wysokości 30 % wzrostu wartości nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dla terenów gminnych – w wysokości 0,01% wzrostu wartości nieruchomości.

Dział III Ustalenia szczegółowe

§ 13.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U/MW,MN,ZP**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zieleni urządzonej z obiektami i urządzeniami sportowymi, rekreacyjnymi, edukacyjnymi; dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i utrzymanie jej funkcji,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa towarzysząca funkcji podstawowej oraz sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym dojścia, dojazdy, ścieżki rowerowe;
 - 2) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy lub zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji garaży lub/i obiektów gospodarczych blaszanych,
 - b) kształtując zabudowę należy nawiązać do istniejącej zabudowy,

- c) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń od strony ulic, placów równą 1,5 m; zakazuje się sytuowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - d) lokalizację zabudowy wyznaczają nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu w odległości 0,0 m od linii rozgraniczającej; dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,05,
 - maksymalny – 1,50,
 - f) maksymalny wskaźnik zabudowy poszczególnych nieruchomości, obliczany dla nieruchomości lub jej części w liniach rozgraniczających terenu: 0,35,
 - g) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30%,
 - h) maksymalną wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego – 12 m,
 - i) maksymalną wysokość wiat, budynków gospodarczych i/lub budynków garażowych:
 - o dachach stromych – 5,0 m,
 - o dachach płaskich – 3,5 m,
 - j) dla zasadniczej bryły budynku przeznaczenia podstawowego: dachy jedno-, dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°; dopuszcza się tarasy.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN/U,ZP**, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, terenów zieleni urządzonej z obiektami i urządzeniami sportowymi, rekreacyjnymi, edukacyjnymi; dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i utrzymanie jej funkcji,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa towarzysząca funkcji podstawowej, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym dojścia, dojazdy, ścieżki rowerowe;
 - 2) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy lub zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji garaży lub/i obiektów gospodarczych blaszanych,
 - b) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń od strony ulic, placów równą 1,5 m; zakazuje się sytuowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - c) lokalizację zabudowy wyznaczają nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu w odległości 0,0 m od linii rozgraniczającej; dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,05,
 - maksymalny – 1,0,
 - e) maksymalny wskaźnik zabudowy poszczególnych nieruchomości, obliczany dla nieruchomości lub jej części w liniach rozgraniczających terenu: 0,30,
 - f) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20%,
 - g) maksymalną wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego – 10 m,
 - h) maksymalną wysokość wiat, budynków gospodarczych i/lub budynków garażowych:
 - o dachach stromych – 5,0 m,
 - o dachach płaskich – 3,5 m,
 - i) dla zasadniczej bryły budynku przeznaczenia podstawowego: dachy jedno-, dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°; dopuszcza się tarasy.

Dział IV
Przepisy końcowe

§ 14.

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

.....
Przewodniczący Rady Miejskiej

Załączniki:

Załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Kamiennogórskiej w Jeleniej Górze

Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o 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.

Załącznik nr 3

Rozstrzygnięcie o 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.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu przestrzennym Rada Miejska Jeleniej Góry postanawia, co następuje:

- 1) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą finansowane z budżetu gminy, a także ze środków zewnętrznych, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej.
- 2) nie określa się harmonogramu realizacji inwestycji wymienionych powyżej;

Uzasadnienie

Prace nad przedmiotową uchwałą rozpoczęto w związku z uchwałą nr 312.XLII.2017 z dnia 27 czerwca 2017 r. Rady Miejskiej Jeleniej Góry w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Kamiennogórskiej w Jeleniej Górze*.

Obszar objęty opracowaniem (o wielkości 8373 m²), znajduje się w centralnej części Sobieszowa. Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki Sobieszów w Jeleniej Górze, uchwalony uchwałą nr 218.XXIV.2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 27 marca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 25 czerwca 2012 r., poz. 2229). Zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu, obszar objęty opracowaniem stanowią głównie tereny zabudowy usługowej (z dopuszczeniem działalności z zakresu gastronomii, usług turystyki, sportu i rekreacji oraz odnowy biologicznej, kultury i rozrywki oraz ochrony zdrowia), dla których jako przeznaczenie uzupełniające ustalono: tereny zieleni urządzonej i tereny infrastruktury technicznej. W dużej części jest to obszar przestrzeni publicznej, na którym plan znacznie ogranicza zabudowę, ustalając następujące warunki kształtowania obiektów lokalizowanych w jego granicach: 1) maksymalna wysokość obiektów małej architektury (altany, pergole) nie może przekroczyć – 2,8 m; 2) powierzchnia zabudowy elementów przestrzenno-architektonicznych, infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury (altan) zlokalizowanych na pojedynczej wydzielonej działce nie może przekroczyć 4,5 m².

Ograniczenia powyższe blokują realizację nowej zabudowy: w tym zarówno obiektu na potrzeby ogrodu dydaktycznego (przeznaczonego do realizacji edukacji ekologicznej), planowanego przez Dolnośląski Zespół Parków Krajobrazowych, jak i zabudowy mieszkaniowej na sąsiednich działkach gminnych. Obecnie – z uwagi na obowiązujące ustalenia – obszar objęty opracowaniem jest zabudowany w niewielkiej części. Nowy plan miejscowy, zmniejszający restrykcyjne ograniczenia obecnego dokumentu, pozwoli na zintensyfikowanie istniejącej zabudowy oraz umożliwi realizację planowanych inwestycji.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra (uchwalonym uchwałą nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 8 listopada 2016 r.), teren *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Kamiennogórskiej w Jeleniej Górze* znajduje się w granicach obszaru mieszkaniowo-usługowego MU, dla którego studium ustala, co następuje:

- 3) Funkcją obszarów mieszkaniowo-usługowych MU jest funkcja mieszkaniowa oraz usługowa, głównie w zakresie usług podstawowych dla mieszkańców miasta/dzielnicy. W obrębie obszaru można lokalizować:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne, z towarzyszącą funkcją usługową,
 - b) budynki usługowe, produkcyjne oraz rzemieślnicze, handel,
 - c) budynki gospodarcze wraz z infrastrukturą komunikacyjną (garaże, parkingi),
 - d) tereny i obiekty sportowo – rekreacyjne,
 - e) budynki i obiekty użyteczności publicznej oraz obiekty sakralne,
 - f) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - g) zieleń urządzonej i obiekty małej architektury.
- 4) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:
 - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0,
 - b) minimalna powierzchnia terenów czynnych biologicznie – 20%,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m, z możliwością wprowadzenia akcentu architektonicznego o wysokości maksimum 30 m,
- 5) Ustala się następujące kierunki zagospodarowania oraz kształtowania ładu przestrzennego:

- a) realizacja w nowych oraz uzupełnienie w istniejących zespołach mieszkaniowych wewnętrznego układu komunikacyjnego tworzonego na zasadzie układów przejazdowych z unikaniem układów dróg ślepych, bez przejazdu,
- b) realizacja niezbędnej ilości miejsc parkingowych, szczególnie towarzyszących funkcji usługowej; użytkownicy poszczególnych działek powinni mieć wyznaczone miejsca do parkowania oraz garażowania pojazdów w obrębie działki budowlanej,
- c) realizacja elementów małej architektury i atrakcyjnej ogólnodostępnej przestrzeni w otoczeniu zabudowy usługowej; wykorzystywanie zieleni do wyeksponowania lub przesłaniania obiektów,
- d) wyposażenie terenów i obiektów w infrastrukturę techniczną, ze szczególnym uwzględnieniem sieci kanalizacyjnej oraz stosowanie proekologicznych systemów grzewczych,
- e) na terenach stref ochronnych i izolacyjnych sieci infrastruktury technicznej – zachowanie warunków wynikających z przebiegu sieci.

Ustalenia studium dla obszaru objętego opracowaniem umożliwiły wprowadzenie ustaleń pozwalających na realizację przewidywanego zagospodarowania w jego granicach.

Procedura planistyczna

Dnia 27 czerwca 2017 r. Rada Miejska Jeleniej Góry podjęła uchwałę nr 312.XLII.2017 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Kamiennogórskiej w Jeleniej Górze. Procedurę planistyczną przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.), w tym zgodnie z art. 17:

- ogłoszono w prasie miejscowej (Nowiny Jeleniogórskie nr 28, z dnia 11 lipca 2017 r.) oraz przez Obwieszczenie Prezydenta Miasta Jeleniej Góry nr 474.2017.VII z dnia 11 lipca 2017 r. (umieszczone na tablicach ogłoszeń oraz w BIP) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Kamiennogórskiej w Jeleniej Górze, określając przy tym formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- zawiadomiono na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania;
- sporządzono projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- uzyskano wymagane opinie i uzgodnienia projektu planu;
- projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu w dniach; w trakcie wyłożenia, w dniu przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu; o powyższych terminach i możliwości składania uwag ogłoszono w prasie miejscowej (Nowiny Jeleniogórskie Nr ... z dnia ...) oraz przez Obwieszczenie Prezydenta Miasta Jeleniej Góry nr, z dnia (umieszczone na tablicach ogłoszeń oraz w BIP);
- w trakcie sporządzania planu przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, wypełniając obowiązki określone w art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, z późn. zm.),

Projekt planu spełnia wymogi art. 15 ust. 2, tj. zawiera obowiązkowe elementy planu. W planie nie ustalono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznej, tj. dróg publicznych. Nie ma też potrzeby ich budowy. Obsługa terenu następuje z dróg będących poza granicami planu. Nie-

wielki teren objęty przedmiotowym postępowaniem sąsiaduje od strony północno- zachodniej z terenem zieleni miejskiej.

Projekt planu wypełnia dyspozycje zawarte w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stosownie do art. 1 ust. 2 ustawy, w trakcie sporządzania planu uwzględniono:

- walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, ustalając: linie rozgraniczające terenów oraz ich przeznaczenie; wyznaczając nieprzekraczalną linię zabudowy oraz określając zasady kształtowania zabudowy poprzez wskazanie wskaźników i parametrów zabudowy, w tym podanie kąta nachylenia połączy dachowych i formy dachów; nawiązując do istniejącej zabudowy i jej regionalnych walorów architektonicznych;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożenia powodzią; wymagania ochrony środowiska uwzględniono przyjmując odpowiednią kwalifikację akustyczną – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową; zalecając stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu; ustalając ochronę drzew; wprowadzając ograniczenia dotyczące prowadzenia działalności (w tym działalności gospodarczej), która powoduje ponadnormatywne obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu na którym ta działalność jest prowadzona;
- wymagania dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wprowadzając ustalenia dla strefy ochrony konserwatorskiej "OW" oraz dla obszaru dawnego miasta Sobieszów, wpisanego do Rejestru Zabytków dnia 26.02.1980 r., pod numerem rejestrowym A/1811/610/J; ze względu na brak występowania na obszarze planu dóbr kultury współczesnej nie ustalono zasad ich ochrony;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (m. in. poprzez ustalenie obowiązku zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową);
- walory ekonomiczne przestrzeni, racjonalnie wykorzystując tereny;
- prawo własności, ważąc interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag do projektu planu w trakcie jego sporządzania (wnikliwie rozpatrywane i w miarę możliwości uwzględniane);
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – stwierdzono, że na obszarze planu nie występują takie tereny;
- potrzeby interesu publicznego: opracowując projekt planu na każdym etapie zapewniono jawność i przejrzystość procedur planistycznych;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: określono zasady i możliwości wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad *miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Kamiennogórskiej w Jeleniej Górze* oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z art. 17 pkt 1,9,11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz precyzyjne przedstawienie zasad ich realizacji;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: poprzez wprowadzenie ustaleń dających możliwość korzystania z istniejącej sieci wodociągowej, zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności oraz dopuszczenie indywidualnych rozwiązań, z zachowaniem przepisów odrębnych.

Stosownie do art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenów w granicach opracowania oraz określając potencjalny sposób zago-

sposodarowania terenów (oraz korzystania z tych terenów), brano pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny.

Stosownie do art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w trakcie prac projektowych związanych ze sporządzaniem planu, brano pod uwagę takie aspekty planowania przestrzennego jak zachowanie ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W tym kontekście, należy podkreślić, że teren opracowania położony jest w starej tkance miejskiej, co jest dużym atutem z punktu widzenia ekonomiki przestrzeni. Planowana zabudowa będzie stanowić uzupełnienie zabudowy istniejącej, co pozwala na wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej. Wielkość obszaru opracowania oraz sposób kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenów (ustalone w planie), pozwalają na wykorzystanie istniejącej obsługi komunikacyjnej, umożliwiając jednocześnie korzystanie z transportu miejskiego jako podstawowego środka transportu mieszkańców. W ustaleniach planu dopuszczono możliwość realizacji ciągów pieszych i rowerowych, ułatwiających przemieszczanie się mieszkańców oraz zachęcających do korzystania z alternatywnych środków komunikacji.

Uchwałą nr 471.LII.2014 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 18 lutego 2014 r. w sprawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Jeleniej Góry oraz opracowania programu sporządzania planów, gmina dokonała oceny aktualności Studium i planów miejscowych. W powyższej analizie uznano, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki Sobieszów w Jeleniej Górze (uchwalony uchwałą nr 218.XXIV.2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 27 marca 2012 r.), nie wymaga zmian jako całość, wskazując jednocześnie, że teren planu jest zainwestowany częściowo, co wymaga weryfikacji. Niniejsze opracowanie, biorąc pod uwagę „wnioski i wskazania dotyczące weryfikacji” przedstawione w ww. analizie (sporządzonej w myśl art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), wprowadza ustalenia pozwalające na skuteczne zainwestowanie terenów w jego granicach.

Zgodnie z przewidywaniami Prognozy Finansowej skutki uchwalenia przedmiotowego planu należy ocenić pozytywnie. Wprawdzie prognozowane wpływy nie stanowią wielkości, które w sposób istotny mogłyby wpłynąć na dochody własne miasta, jednakże nie zakłada się zmian w wydatkach wynikłych z uchwalenia nowego planu- poza kosztami jego sporządzenia. Tym samym uchwalenia i realizacja założeń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Kamiennogórskiej w Jeleniej Górze nie spowoduje istotnego obciążenia budżetu gminy.

Prezydent Miasta Jeleniej Góry