

**UCHWAŁA NR ..... 2018**  
**RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY**

z dnia ..... 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie cmentarza pomiędzy ulicami Sudecką i Adama Mickiewicza 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 362.XLV.2017 z dnia 28 listopada 2017 r. Rady Miejskiej Jeleniej Góry w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie cmentarza pomiędzy ulicami Sudecką i Adama Mickiewicza 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 terenu w rejonie cmentarza pomiędzy ulicami Sudecką i Adama Mickiewicza w Jeleniej Górze, zwany w dalszej części uchwały planem.
2. Granice obszaru objętego opracowaniem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony 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) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających 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 zawierają 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- ustalenia w tym zakresie zawiera dział II i rysunek planu;
- 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 zawiera dział II;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4- ustalenia w tym zakresie zawiera dział II.

### § 3.

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym literowym ;
- 3) **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 (w tym: obiekcie gospodarcze, rekreacyjne, garaże, higieniczno-sanitarne), elementy infrastruktury drogowej, stanowiska postojowe, ciągi piesze i rowerowe, sieci, obiekty lub/i urządzenia uzbrojenia terenu;
- 4) **przeznaczenie uzupełniające**- należy przez to rozumieć, że dopuszcza się wykorzystanie terenu inne niż w przeznaczeniu podstawowym, na zasadach określonych w niniejszej uchwale lub/i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, inwestycji celu publicznego oraz drobnego rzemiosła i działalności gospodarczej;
- 7) **tereny przestrzeni publicznej**- należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny służące zaspokajaniu potrzeb mieszkańców;

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, która w części sąsiadującej z istniejącym cmentarzem jest tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) oznaczenia cyfrowe i literowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;

4) nieprzekraczalne linie 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**

Granica obszaru objętego planem, która w części sąsiadującej z istniejącym cmentarzem jest tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej - granicą obszaru założenia parkowego i cmentarnego zespołu cmentarza komunalnego przy ul. Sudeckiej, wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 22.02.1985 r. pod numerem 867/J.

#### **§ 6.**

##### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

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. 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 i podlegają następującej kwalifikacji akustycznej:

- **1MN, MW, U:** jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo- usługową;
- **1U:** jak tereny przeznaczone pod zabudowę usługową;
- **1KS,U:** jak tereny przeznaczone pod zabudowę usługową.

#### **§ 7.**

##### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1. Obszary przestrzeni publicznej wyznacza rysunek planu i są to tereny:

- a)** droga publiczna oznaczone 1KD-Z;
- b)** droga wewnętrzna oznaczona 1KD-W;

2. Ustalenia dotyczące powyższych terenów, zgodnie z zapisami szczegółowymi .

## **§ 8.**

**Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**  
Dopuszcza się zagospodarowanie terenów tymczasowymi obiektami budowlanymi lub zespołami takich obiektów, o powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu do 35 m<sup>2</sup>.

## **§ 9.**

### **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, MW, U**: 30 m;
  - na terenie **1U**: 20 m;
  - na terenie **1 ZP,KS**: 40 m;
  - na terenie **1KS,U**: 20 m;
  - na terenie **1ZC**: 60 m;
- b) minimalne powierzchnie działek (z wyłączeniem działek infrastruktury drogowej, sieci, obiektów lub/i urządzeń technicznych):
  - na terenie **1MN, MW, U**: 800 m<sup>2</sup>;
  - na terenie **1U**: 600 m<sup>2</sup>;
  - na terenie **1ZP,KS**: 2000 m<sup>2</sup>;
  - na terenie **1KS,U**: 50 m<sup>2</sup>;
  - na terenie **1ZC**: 60 m<sup>2</sup>;
- 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.

## **§ 10.**

**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,
- 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.

## **§ 11.**

**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**

1. Na obszarze objętym planem zlokalizowany został gazociąg średniego ciśnienia DN 80 mm stal, od którego ustala się i wyznacza się na rysunku planu strefę kontrolowaną w odległości po 1,5 m w każdą stronę od osi gazociągu.
2. Obszar objęty planem zagospodarowania znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokości zabudowy lotniska Jelenia Góra. W zakresie realizacji obiektów, jak i zagospodarowania terenów, obowiązują parametry wysokościowe określone w dokumentacji rejestracyjnej lotnisk oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych z zakresu Prawo lotnicze.

## § 12.

### **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.
3. Obsługa komunikacyjna obszaru planu – poprzez istniejący układ dróg.
4. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę systemów infrastruktury technicznej, w tym obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, oraz budowę dróg wewnętrznych, dla których ustala się minimalną szerokość równą 6,0 m.
5. Dopuszcza się dojścia i dojazdy, stanowiska postojowe, ciągi piesze i rowerowe.
6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące lokalizacji stanowisk postojowych na działkach budowlanych:
- 1) dla zabudowy:
    - a) mieszkaniowej wielorodzinnej: min. 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
    - b) mieszkaniowej jednorodzinnej: min. 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny, nie więcej niż 3 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,
      - o usługowej:
        - dla usług handlu: min. 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
        - dla pozostałych usług: min. 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 2) w przypadku realizacji kilku funkcji należy liczbę stanowisk określić w stosunku do procentowego udziału rodzaju zabudowy;
  - 3) liczba stanowisk postojowych przeznaczonych do postoju pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż wynikająca z przepisów odrębnych.

### § 13.

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

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**

### § 14.

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

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 MN, MW, U**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i wielorodzinnej, lub/i zabudowy usługowej wraz zielenią;
- b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa towarzysząca funkcji podstawowej, w tym obiekty gospodarcze, garaże, stanowiska postojowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i infrastruktura komunikacyjna (dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, ścieżki rowerowe, ścieżki piesze itp.);

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: 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 od 0 m do 6 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 – 0,10,
  - maksymalny – 1,0,
- e) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,35,
- 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: dachy dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°; dopuszcza się tarasy.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**, ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej lub/i zieleni urządzonej;
- b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa towarzysząca funkcji podstawowej, w tym obiekty gospodarcze, garaże, stanowiska postojowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury

technicznej i infrastruktura komunikacyjna (dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, ścieżki rowerowe, ścieżki piesze itp.);

- 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 od 0m do 6m 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 – 0,10,
    - maksymalny – 1,2,
  - e) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,35,
  - 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: dachy dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°; dopuszcza się tarasy

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZC**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza wg przepisów odrębnych z dopuszczeniem usług;
  - b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa towarzysząca funkcji podstawowej, w tym obiekty gospodarcze, budynki higieniczno-sanitarne, garaże, stanowiska postojowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia gromadzenia i usuwania odpadów, infrastruktura komunikacyjna (dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, ścieżki rowerowe, ścieżki piesze itp.);
- 2) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy lub zagospodarowania terenu:
- a) zakazuje się lokalizacji garaży lub/i obiektów gospodarczych- blaszanych,
  - b) dla ogrodzeń:
    - nowe ogrodzenie winno nawiązywać do historycznego ogrodzenia przy starym cmentarzu;
    - zakazuje się sytuowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – określone są na rysunku planu w odległości 0 m od linii rozgraniczającej;
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - minimalny – 0,01,
    - maksymalny – 0,20,
  - e) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,10,
  - f) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50%,
  - g) maksymalną wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego – 12 m, dopuszcza się dominantę do wysokości 16 m;
  - h) maksymalną wysokość wiat, budynków gospodarczych

- dachach stromych – 5,0 m,
- dachach płaskich – 3,5 m.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP, KS**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej lub/i tereny komunikacji,
- b) przeznaczenie uzupełniające: usługi, zabudowa towarzysząca funkcji podstawowej, w tym obiekty gospodarcze (za wyjątkiem garaży), budynki higieniczno-sanitarne, stanowiska postojowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia gromadzenia i usuwania odpadów, infrastruktura komunikacyjna (dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, ścieżki rowerowe, ścieżki piesze itp.);

2) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy lub zagospodarowania terenu:

- a) zakazuje się obiektów gospodarczych i budynków higieniczno-sanitarnych-blaszanych,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - minimalny – 0,01,
  - maksymalny – 0,20,
- c)
- d) lokalizację zabudowy wyznaczają nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu w odległości 0m od linii rozgraniczającej; dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,
- e) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,05,
- f) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 70%,
- g) maksymalną wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego – 6 m,
- h) maksymalną wysokość wiat, budynków gospodarczych
  - dachach stromych – 5,0 m,
  - dachach płaskich – 3,5 m.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS,U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji lub/i usług;
- b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa towarzysząca funkcji podstawowej, w tym obiekty gospodarcze (za wyjątkiem garaży), budynki higieniczno-sanitarne, stanowiska postojowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia gromadzenia i usuwania odpadów, infrastruktura komunikacyjna (dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, ścieżki rowerowe, ścieżki piesze itp.);

2) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy lub zagospodarowania terenu:

- a) zakazuje się obiektów gospodarczych i budynków higieniczno-sanitarnych-blaszanych,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy :
  - minimalny – 0,01,
  - maksymalny – 0,15,
- c) lokalizację zabudowy wyznaczają nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu w odległości od 0m do 40 m od linii rozgraniczającej; dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,
- d) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,15,
- e) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20%,

- f) maksymalną wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego – 8 m,
- g) maksymalną wysokość wiat, straganów handlowych:
  - dachach stromych – 5,0 m,
  - dachach płaskich – 3,5 m.

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-Z**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy zbiorczej, tereny inwestycji celu publicznego;
  - b) przeznaczenie uzupełniające: lokalizacja elementów technicznego wyposażenia drogi oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z drogą – w zależności od potrzeb, z zachowaniem przepisów odrębnych.
- 2) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy lub zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających w zakresie od 9 m do 11 m,

7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-W**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
  - b) przeznaczenie uzupełniające: lokalizacja elementów technicznego wyposażenia drogi oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z drogą – w zależności od potrzeb.
- 2) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy lub zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 6 m do 28 m,
  - b) lokalizacja elementów technicznego wyposażenia drogi oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z drogą – w zależności od potrzeb, z zachowaniem przepisów odrębnych.

8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1E** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: obiekty lub/i urządzenia i sieci infrastruktury energetycznej;
  - b) przeznaczenie uzupełniające: zieleń, pozostała infrastruktura za wyjątkiem turbin wiatrowych, zieleń urządzona.
- 2) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy lub zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizację zabudowy wyznaczają nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu w odległości 0m od linii rozgraniczającej; dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,
  - b) ustala się maksymalną wysokość wolnostojących stacji transformatorowych do 4,5 m; nie ustala się wysokości słupowych stacji transformatorowych.

## **Dział IV** **Przepisy końcowe**

### **§ 15.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jeleniej Góry.

### **§ 16.**

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

.....  
Przewodniczący Rady Miejskiej

### **Załączniki:**

**Załącznik nr 1** – rysunek planu,

**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 362.XLV.2017 z dnia 28 listopada 2017 r. Rady Miejskiej Jeleniej Góry w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie cmentarza pomiędzy ulicami Sudecką i Adama Mickiewicza w Jeleniej Górze.*

Obszar objęty opracowaniem (o wielkości ok. 37 ha), znajduje się w południowo- wschodniej części miasta. Granice projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią tereny położone pomiędzy ulicami: Adama Mickiewicza, Wesołą, Skowronków a cmentarzem.

Dla przeważającej części obszaru objętego opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedli mieszkaniowych w jednostce „CZARNE” (uchwalony uchwałą nr 693/L/2002 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 14 maja 2002 r. / opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 1 lipca 2002 r. nr 139, poz. 1906).

Dla pozostałej części, brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

O przystąpieniu do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie cmentarza pomiędzy ulicami Sudecką i A. Mickiewicza w Jeleniej Górze* zdecydowała przede wszystkim konieczność rozbudowy cmentarza w celu zapewnienia dodatkowych miejsc pochówku.

Rodzinne Ogrody Działkowe wyraziły wstępną zgodę na przejęcie przez Miasto części terenów stanowiącą Rodzinne Ogrody Działkowe pod rozbudowę cmentarza zlokalizowanego przy ul. Sudeckiej 44 w Jeleniej Górze. Nowa funkcja (przeznaczenie) wymaga zmiany w obowiązującym na tym terenie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedli mieszkaniowych w jednostce „CZARNE”

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu, obszar objęty opracowaniem stanowią głównie tereny łąki i zieleń urządzonej z dopuszczeniem funkcji rekreacyjnych i turystycznych (ścieżki i ciągi komunikacyjne) zieleń urządzonej o funkcjach ochronnych i kompozycyjnych związaną z terenami zainwestowania miejskiego i komunikacją z możliwością lokalizowania ciągów pieszych i rowerowych, dróg dojazdowych i parkingów zadrzewionych oraz tereny dróg lokalnych i zbiorczych.

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 terenu w rejonie cmentarza pomiędzy ulicami Sudecką i Adama Mickiewicza w Jeleniej Górze* znajduje się w granicach obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami:

### **ZC - Obszary cmentarzy**

- 1) Obszary o symbolu **ZC** pełnią funkcję cmentarzy.
- 2) Ustala się następujące kierunki zagospodarowania oraz kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) utrzymanie i rozbudowa cmentarzy, utrzymanie zieleni na ich terenie,
  - b) wyposażenie terenów w niezbędne obiekty i urządzenia towarzyszące (kaplice cmentarne itp.), urządzenia infrastruktury technicznej (w tym zaopatrzenie w wodę, urządzenia gromadzenia i usuwania odpadów itp.) oraz urządzenia komunikacyjne (dojazdy, parkingi),
  - c) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych związanych z funkcjonowaniem cmentarza.

### **MU - Obszary mieszkaniowo-usługowe**

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) 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.

### **MN - Obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub niskiej wielorodzinnej**

- 1) Funkcją dominującą obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub niskiej wielorodzinnej MN jest funkcja mieszkaniowa wraz z towarzyszącą funkcją usługową. W obrębie obszaru można lokalizować:
  - a) budynki mieszkalne, gospodarcze, wraz z usługami oraz infrastrukturą komunikacyjną (garaże, parkingi),
  - b) budynki usługowe oraz rzemieślnicze, handel detaliczny,
  - c) tereny i obiekty sportowo – rekreacyjne,
  - d) budynki i obiekty użyteczności publicznej oraz obiekty sakralne,
  - e) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
  - f) zieleń urządzoną i obiekty małej architektury.
- 2) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:
  - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2
  - b) minimalna powierzchnia terenów czynnych biologicznie – 30%,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m.
- 3) Ustala się następujące kierunki zagospodarowania oraz kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) likwidacja zagospodarowania i użytkowania terenu naruszającego funkcję obszaru oraz obiektów i zabudowy, które utraciły wartość techniczną i użytkową oraz nie przedstawiają wartości kulturowych,
  - b) realizacja zespołów nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej oraz uzupełnianie ich funkcją usług nieuciążliwych,
  - c) realizacja elementów małej architektury i atrakcyjnej ogólnodostępnej przestrzeni w otoczeniu zabudowy usługowej; wykorzystywanie zieleni do wyeksponowania lub przesłaniania obiektów,
  - d) zapewnienie dostępności komunikacyjnej terenów, realizacja w nowych oraz uzupełnienie w istniejących zespołach mieszkaniowych wewnętrznego układu komunikacyjnego, tworzonego na zasadzie układów przejazdowych, z unikaniem układów dróg ślepych, bez przejazdu,
  - e) 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,
  - f) wyposażenie terenów i obiektów w infrastrukturę techniczną, ze szczególnym uwzględnieniem sieci kanalizacyjnej oraz stosowanie proekologicznych systemów grzewczych,
  - g) na terenach stref ochronnych i izolacyjnych od sieci infrastruktury technicznej – zachowanie warunków wynikających z przebiegu sieci.

Przewidywane zagospodarowanie terenu jest zgodne z zapisami studium.

### **Procedura planistyczna**

Dnia 28 listopada 2017 r. Rada Miejska Jeleniej Góry podjęła uchwałę Nr 362.XLV.2017 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego **dla terenu w rejonie cmentarza pomiędzy ulicami Sudecką i Adama Mickiewicza w Jeleniej Górze**. Procedurę planistyczną przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w tym zgodnie z art. 17:

- ogłoszono w prasie miejscowej (Nowiny Jeleniogórskie nr 2, z dnia 9 stycznia 2018 r.) oraz przez Obwieszczenie Prezydenta Miasta Jeleniej Góry nr 579.2018.VII z dnia 9 stycznia 2018 r. (umieszczone na tablicach ogłoszeń oraz w BIP) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla terenu w rejonie cmentarza pomiędzy ulicami Sudecką i Adama Mickiewicza 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 od 31 października 2018 r. do 21 listopada 2018 r.; w trakcie wyłożenia, w dniu 14 listopada 2018 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu; o powyższych terminach i możliwości składania uwag ogłoszono w prasie miejscowej (Nowiny Jeleniogórskie Nr 43 z dnia 23 października 2018 r.) oraz przez Obwieszczenie Prezydenta Miasta Jeleniej Góry nr 716.2018.VII, z dnia 23 października 2018 r. (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. projekt planu zawiera obowiązkowe elementy planu.

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 nieprzekraczalne linie zabudowy oraz określając zasady kształtowania zabudowy poprzez wskazanie wskaźników i parametrów zabudowy, w tym podanie kąta nachylenia połaci 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 i usługową; zalecając stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu; 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: ze względu na fakt, że granica obszaru objętego planem w części jest tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej (granicą obszaru założenia parkowego i cmentarnego zespołu cmentarza komunalnego przy ul. Sudeckiej, wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia

- 22.02.1985 r. pod numerem 867/J) w planie ustalono, że nowe ogrodzenie wokół cmentarza winno nawiązywać do istniejącego ogrodzenia przy starym cmentarzu, a także zakazano sytuowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
- 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 terenu w rejonie cmentarza pomiędzy ulicami Sudecką i Adama Mickiewicza 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 zagospodarowania 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 osiedli mieszkaniowych w jednostce „CZARNE” (uchwalony uchwałą nr 693/L/2002 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 14 maja 2002 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.

Prezydent Miasta Jeleniej Góry