

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych przy ul. Wiejskiej w Jeleniej Górze (Etap A1)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr 350.XLIV.2017 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 17 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych przy ul. Wiejskiej w Jeleniej Górze, po stwierdzeniu, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych przy ul. Wiejskiej w Jeleniej Górze (Etap A1) nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra” (przyjętego uchwałą Nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 8 listopada 2016 r.), Rada Miejska Jeleniej Góry uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych przy ul. Wiejskiej w Jeleniej Górze (Etap A1), 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, stanowiące 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, stanowiące 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, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 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) strefa ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego, tożsama ze strefą „OW” obserwacji archeologicznej historycznych siedliskowych działek dawnej wsi Strupice;
- 6) 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) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dla terenów: **1MU ÷ 5MU**;
- 2) teren zabudowy usługowej, dla terenu **1U**;
- 3) teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, teren zabudowy usługowej, dla terenu **1P,U**;
- 4) teren rolniczy, dla terenu **1R**;
- 5) teren lasu, dla terenów: **1ZL ÷ 3ZL**;
- 6) teren zieleni, dla terenów: **1Z ÷ 3Z**;
- 7) teren drogi publicznej klasy lokalnej, dla terenu **1KDL**;
- 8) teren drogi wewnętrznej, dla terenów: **1KDW ÷ 3KDW**;
- 9) teren infrastruktury technicznej – gazownictwo, dla terenu **1IG**.

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:

- 1) dla strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego, tożsamej ze strefą „OW” obserwacji archeologicznej historycznych siedliskowych działek dawnej wsi Strupice, w przypadku prac ziemnych, obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków:
  - a) ochronę historycznej bryły oraz rzutu budynków, formy dachów i ich pokrycia, kompozycji i wystroju elewacji, układu osi okiennych, stolarki okiennej i drzwiowej, detali architektonicznych, faktury tynku oraz pozostałych historycznych elementów budynków,
  - b) przywrócenia zdegradowanych lub zniszczonych historycznych elementów budynków, w tym detali architektonicznych,
  - c) zakaz stosowania współczesnych materiałów budowlanych, kolidujących z historycznym charakterem budynków, takich jak: siding,
  - d) dopuszczenie montażu zewnętrznych urządzeń oraz instalacji technicznych, takich jak kominy spalinowe i wentylacyjne, klimatyzatory, anteny, wyłącznie w sposób nienaruszający oryginalnej kompozycji i wystroju elewacji oraz dachów budynków;
- 3) dla historycznego układu ruralistycznego, znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, obowiązek dostosowania parametrów nowoprojektowanej zabudowy, lokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie zabytków nieruchomych, o których mowa w pkt 2, do geometrii zabytków nieruchomych.

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

- 1) obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;

- 2) obszarów obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego;
- 3) strefa ochronna wału przeciwpowodziowego o szerokości 50 m;
- 4) zabytku nieruchomego, znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków:
  - a) budynek mieszkalno-usługowy, ul. Wiejska 85 [1],
  - b) budynek mieszkalny, ul. Wiejska 86 [2],
  - c) budynek dawnej szkoły, ul. Wiejska 86a [3],
  - d) budynek mieszkalno-usługowy, ul. Wiejska 87 [4],
  - e) budynek mieszkalno-usługowy, ul. Wiejska 89 [5],
  - f) budynek mieszkalno-usługowy, ul. Wiejska 90 [6],
  - g) budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Wiejska 91a [7],
  - h) budynek mieszkalny, ul. Wiejska 91b [8],
  - i) budynek mieszkalny, ul. Wiejska 92 [9],
  - j) budynek mieszkalny, ul. Wiejska 93 [10],
  - k) budynek mieszkalny, ul. Wiejska 94 [11],
  - l) budynek mieszkalny, ul. Wiejska 96 [12],
  - m) budynek mieszkalny – dawne gospodarstwo, ul. Wiejska 107 [13],
  - n) budynek mieszkalno-gospodarczy – dawne gospodarstwo, ul. Wiejska 110a [14],
  - o) budynek mieszkalno-gospodarczy – dawne gospodarstwo, ul. Wiejska 111 [15],
  - p) budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Wiejska 113 [16],
  - q) budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Wiejska 114 [17],
  - r) budynek mieszkalny, ul. Wiejska 115 [18],
  - s) budynek mieszkalny, ul. Wiejska 117A [19],
  - t) budynek mieszkalny, ul. Wiejska 119 [20],
  - u) budynek mieszkalny, ul. Wiejska 120 [21],
  - v) budynek mieszkalny, ul. Wiejska 125 [22],
  - w) budynek mieszkalny, ul. Wiejska 126 [23];
- 5) zabytku archeologicznego, znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków:
  - a) stanowiska archeologicznego nr 57/AZP 84-16,
  - b) stanowiska archeologicznego nr 58/AZP 84-16;
- 6) historycznego układu ruralistycznego, znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków;
- 7) pasa technicznego o szerokości od 53 m do 57 m dla sieci elektroenergetycznych 110 kV;
- 8) strefy kontrolowanej o szerokości 6 m dla gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy nominalnej DN 300 oraz ciśnieniu nominalny PN 1,6 MPa;
- 9) otoczenia lotniska Jelenia Góra oraz lotniska Jeżów Sudecki k/Jeleniej Góra;
- 10) powierzchni ograniczających lotniska Jelenia Góra;
- 11) obszaru ograniczeń zabudowy lotniczego urządzenia naziemnego LUN, sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami uchwały, uwzględniający ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

2. Granice obszaru objętego planem stanowią granice terenów podlegających ochronie, o których mowa w ust. 1 pkt 9, 10, 11.

3. W obrębie stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 5, obowiązek prowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 8. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem** ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nie mniejsza niż 25 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu nie mniejsza niż 5 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 20°.

2. Ustalenia, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną.

**§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy** obowiązują ograniczenia

w zagospodarowaniu terenów, o których mowa w § 7, zgodnie z ustaleniami uchwały oraz przepisami odrębnymi.

**§ 10. 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 drogi: **1KDL, 1KDW**,
  - b) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z dróg, o których mowa w lit. a oraz z dróg **2KDW, 3KDW**, 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 pieszorowerowych,
  - 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej składów i magazynów,
    - 1 miejsce postojowe na 10 osób zatrudnionych dla obiektów produkcyjnych,
    - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych,
    - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
  - 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,
  - 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.

**§ 11. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:**

- 1) dopuszczenie zagospodarowania terenów tymczasowymi obiektami budowlanymi lub/i zespołami takich obiektów, niepołączonymi trwale z gruntem i przewidzianymi do rozbiórki o powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu do 100 m<sup>2</sup> na okres nie dłuższy niż 180 dni od dnia rozpoczęcia budowy;
- 2) dopuszczenie lokalizowania obiektów budowlanych nietrwale związanych z gruntem, o powierzchni do 50 m<sup>2</sup>.

**§ 12. 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

### § 13. Ustalenia dla terenów: **1MU ÷ 5MU**:

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej,
  - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, zieleni, dojazdów, parkingów, obiektów i urządzeń sportowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding",
  - b) dopuszczenie sytuowania budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki,
  - c) dopuszczenie robót budowlanych dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
  - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej,
  - b) dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 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 12 m,
  - b) dachy budynków o kącie nachylenia połaci do 45°,
  - c) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
  - d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 2,0,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - dla terenu **1MU** w odległości:
      - 4 m od terenów: **1KDW, 2KDW**,
      - 6 m od terenu **1KDL**,
      - 10 m od granicy obszaru objętego planem,
    - dla terenu **2MU** w odległości:
      - 4 m od terenu **2KDW**,
      - 6 m od terenu **1KDL**,
    - dla terenów: **3MU, 4MU** w odległości 6 m od terenu **1KDL**,
    - dla terenu **5MU** w odległości:
      - 4 m od terenu **3KDW**,
      - 6 m od terenu **1KDL**,
  - oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 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 określa § 8 uchwały;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów lub ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy określa § 9 uchwały;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej określa § 10 uchwały;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów określa § 11 uchwały;
- 11) stawki procentowe określa § 12 uchwały.

**§ 14. Ustalenia dla terenów: 1U:**

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) teren zabudowy usługowej, teren składów i magazynów,
  - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, zieleni, dojazdów, parkingów, obiektów i urządzeń sportowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding",
  - b) dopuszczenie sytuowania budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 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) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy do 12 m,
  - b) dachy budynków o kącie nachylenia połaci do 45°,
  - c) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej,
  - d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 3,5,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - 4 m od terenu **3KDW**,
    - 6 m od terenu **1KDL**,
    - 10 m od granicy obszaru objętego planem,
    - oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 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 określa § 8 uchwały;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów lub ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy określa § 9 uchwały;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej określa § 10 uchwały;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów określa § 11 uchwały;
- 11) stawki procentowe określa § 12 uchwały.

**§ 15. Ustalenia dla terenów: 1P,U:**

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, teren zabudowy usługowej,
  - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, zieleni, dojazdów, parkingów, obiektów i urządzeń sportowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding",
  - b) dopuszczenie sytuowania budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 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) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy do 20 m,
  - b) dachy budynków o kącie nachylenia połaci do 45°,

- c) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej,
- d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki budowlanej,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 3,5,
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - 4 m od terenu **1KDW**,
  - 10 m od drogi granicy obszaru objętego planem,
  - oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 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 określa § 8 uchwały;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów lub ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy określa § 9 uchwały;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej określa § 10 uchwały;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów określa § 11 uchwały;
- 11) stawki procentowe określa § 12 uchwały.

**§ 16. Ustalenia dla terenu 1R:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) teren rolniczy,
  - b) dopuszczenie lokalizacji dróg gospodarczych, dojazdów, obiektów małej architektury służących rekreacji i wypoczynkowi;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej określa § 6 uchwały;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych określa § 7 uchwały;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów lub ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy określa § 9 uchwały;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej określa § 10 uchwały;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów określa § 11 uchwały;
- 8) stawki procentowe określa § 12 uchwały.

**§ 17. Ustalenia dla terenu 1ZL ÷ 3ZL:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren lasu,
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej określa § 6 uchwały;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych określa § 7 uchwały;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów lub ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy określa § 9 uchwały;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej określa § 10 uchwały;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów określa § 11 uchwały;
- 8) stawki procentowe określa § 12 uchwały.

**§ 18. Ustalenia dla terenów: 1Z ÷ 3Z:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) teren zieleni,
  - b) dopuszczenie lokalizacji dróg gospodarczych, dojazdów, obiektów małej architektury służących rekreacji i wypoczynkowi;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej określa § 6 uchwały;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych określa § 7 uchwały;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów lub ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy określa § 9 uchwały;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej określa § 10 uchwały;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów określa § 11 uchwały;
- 8) stawki procentowe określa § 12 uchwały.

**§ 19. Ustalenia dla terenu 1KDL:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) teren drogi publicznej klasy lokalnej,
  - b) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury, zieleni, obiektów obsługi komunikacyjnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 4 m do 28 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 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, w tym zakaz zabudowy określa § 9 uchwały;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej określa § 10 uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów określa § 11 uchwały;
- 9) stawki procentowe określa § 12 uchwały;
- 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego: ustala się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

**§ 20. Ustalenia dla terenów: 1KDW ÷ 3KDW:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) teren drogi wewnętrznej,
  - b) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury, zieleni, obiektów obsługi komunikacyjnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla terenu **1KDW** 8 m,
  - b) dla terenu **2KDW** od 3 m do 12 m,
  - c) dla terenu **3KDW** od 5 m do 8 m,– oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 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, w tym zakaz zabudowy określa § 9 uchwały;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej określa § 10 uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów określa § 11 uchwały;
- 9) stawki procentowe określa § 12 uchwały.

**§ 21. Ustalenia dla terenu 1IG:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) teren infrastruktury technicznej – gazownictwo,
  - b) dopuszczenie realizacji dojazdów, zieleni;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – dopuszczenie sytuowania budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 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 5 m,
  - b) dachy budynków o kącie nachylenia połaci do 45°,
  - c) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej,
  - d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 90% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,9,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4 m od terenu 1KDW;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych określa § 7 uchwały;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów lub ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy określa § 9 uchwały;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej określa § 10 uchwały;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów określa § 11 uchwały;
- 10) stawki procentowe określa § 12 uchwały.

**Rozdział 3**  
**Ustalenia końcowe**

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

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Jeleniej Góry

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

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.**

.....

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Jeleniej Góry  
z dnia..... 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.**

.....

## Uzasadnienie

do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Jeleniej Góry  
z dnia..... r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych przy ul. Wiejskiej w Jeleniej Górze (Etap A1)

### 1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych przy ul. Wiejskiej w Jeleniej Górze (Etap A1), zwany dalej projektem planu, celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr 350.XLIV.2017 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 17 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych przy ul. Wiejskiej w Jeleniej Górze.

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 obszarów przestrzeni publicznej w granicach opracowania);
- 2) terenów górniczych, udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa (ze względu na brak takich obszarów).

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, stanowiące 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, stanowiące załącznik nr 3, nie będący ustaleniem planu.

Projekt planu został opracowany zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra”, które zostało przyjęte uchwałą Nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 8 listopada 2016 roku.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 69,2 ha, który położony jest w północnej części miasta, w rejonie ulicy Wiejskiej. Obszar zlokalizowany jest w zurbanizowanej części miasta, jednak w przeważającej części stanowią tereny niezagospodarowane, a zabudowa skupiona jest wzdłuż ulicy Wiejskiej. Przeważającą funkcją terenów zagospodarowanych jest funkcja mieszkaniowa, funkcja usługowa i produkcyjna występuje głównie w zachodniej i wschodniej części obszaru wskazanego na rysunku planu. Podstawę układu komunikacyjnego stanowi ul. Wiejska (droga lokalna), która wraz z drogami wewnętrznymi obsługuje tereny zagospodarowane. W granicach planu, jak i w jego bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowane są urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, m.in.: gazowej, elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej.

### 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 oraz na rysunku planu, stanowiących załączniki 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 regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz zapisy w § 10 uchwały, 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 wyznaczane 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 obszary przestrzeni publicznej;
- 9) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez zawarte w § 10 uchwały zapisy dotyczące systemu 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 i uwag do projektu planu. W dniu 24.10.2017 r. w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej miasta, zostało umieszczone ogłoszenie/obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie wniosków (tj. do 20.11.2017 r.) wpłynęły 4 wnioski, które zostały rozpatrzone zgodnie z rozstrzygnięciem Prezydenta Miasta Jeleniej Góry. Po przygotowaniu projektu planu i jego uzgodnieniu i zaopiniowaniu, ponownie zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczone w dniu ..... r. w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej miasta. ogłoszenie/obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, które trwało od ..... r.

do ..... r., w dniu ..... 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 wpłynęły/wpłynęły uwagi;

- 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. Dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie sporządzania projektu planu zostanie 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 § 10 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 została 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 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

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 dojścia 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 wyznaczanie 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 uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra” oraz aktualną polityką miasta. Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta przeprowadzone zostały na przełomie lat 2013-2014, a następnie 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. 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 24.10.2017 r. w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej miasta, zostało umieszczone ogłoszenie/obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie wniosków (tj. do 20.11.2017 r.) wpłynęły 4 wnioski, które zostały rozpatrzone zgodnie z rozstrzygnięciem Prezydenta Miasta Jeleniej Góry. 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 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. Opracowany Projekt planu został przedłożony Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do zaopiniowania, a następnie do pozostałych instytucji opiniujących i uzgadniających. W wyniku otrzymanych opinii i uzgodnień wprowadzono konieczne zmiany, wynikające ze

stanowisk właściwych organów i instytucji, w szczególności w związku postanowieniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu oraz decyzją Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie odmawiającej uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych przy ul. Wiejskiej w Jeleniej Górze. W związku z odmową uzgodnienia podjęta została decyzja o etapowaniu projektu i podzielono obszar objęty planem na dwie części – etap A i etap B. Obszar objęty etapem A, stanowiący tereny położone poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, został przekazany do ponownego opiniowania. Po uzyskaniu wymaganych uzgodnień i opinii, w dniu ..... r. w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej miasta, ogłoszenie/obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, które trwało od ..... r. do ..... r., w dniu ..... 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 wpłynęły/wpłynęły uwagi.

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 mieszkaniowa (jedno- i wielorodzinna), usługowa oraz produkcyjna. Ustalenia projektu planu przewidują rozwój zabudowy na terenach bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową. W stosunku do obowiązującego planu nie zmienia się dominująca funkcja mieszkaniowa, główne zmiany dotyczą wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, m.in. w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Projekt planu określa układ komunikacyjny w powiązaniu z układem zewnętrznym. Projekt planu zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu,
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

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.