

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY

z dnia 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Dziwiszowskiej w Jeleniej Górze

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz w związku z uchwałą nr 425.XLIX.2018 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 27 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Dziwiszowskiej 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:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Dziwiszowskiej 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. Załączniki 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 zawiera rozdział II i III oraz rysunek planu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział II i III;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział II i III;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu - ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział II i III oraz rysunek planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział II i rysunek planu;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział II i rysunek planu;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział II i III oraz rysunek planu;

- 8) 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 rozdział II;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział II;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział II i III;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział II;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział II;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 - ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział II.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Dziwiszowskiej 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 cyfrowym i literowym wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 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 (w tym: obiekty gospodarcze, rekreacyjne, garaże, higieniczno-sanitarne), elementy infrastruktury drogowej, stanowiska postojowe, ciągi piesze i rowerowe, 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) **terenach przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny służące zaspokajaniu potrzeb mieszkańców;
- 8) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynków zgodnie z przepisami odrębnymi; nie dotyczy urządzeń i obiektów gospodarczych typu silosy;
- 9) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.

§ 4.

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

- 1) granica obszaru objętego planem w części tożsama z granicą administracyjną miasta Jelenia Góra;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia cyfrowe i literowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

2. Oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 1 są oznaczeniami pełniącymi funkcję informacyjną.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

1. Na obszarze objętym planem zostało oznaczone stanowisko archeologiczne Jelenia Góra – Maciejowa nr 2/6/AZP 83-17 rozpoznane w wyniku badań powierzchniowych – osada wpisana do rejestru zabytków pod nr 71/Arch/82 (decyzja z dnia 29 listopada 1982 r.) - dla którego plan ustala granice obszaru obserwacji archeologicznej.

2. W obszarze, o którym mowa w ust. 1, w przypadku inwestycji związanych z wykonaniem prac ziemnych, wymagany jest nadzór archeologiczny, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej, dlatego też nie ustalono zasad ich ochrony.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i 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.

3. Tereny podlegają ochronie przed hałasem i podlegają następującej kwalifikacji akustycznej:

- **MN**: jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową;

- **R, ZL, KD-L, KDW**: tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

4. Do zachowania wskazuje się istniejącą zieleń wysoką, z prawem dokonywania wycinek podyktowanych względami zdrowotnymi lub względami bezpieczeństwa, z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

1. Obszar przestrzeni publicznej wyznacza rysunek planu i jest to teren: drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KD-L.

2. Ustalenia dotyczące powyższych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów Dopuszcza się zagospodarowanie terenów tymczasowymi obiektami budowlanymi zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 terenach **1MN; 2MN**: 20 m;

b) minimalne powierzchnie działek (z wyłączeniem działek infrastruktury drogowej, sieci, obiektów lub/i urządzeń technicznych):

- na terenach **1MN; 2MN**: 1000 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): od 60° do 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 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.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Na obszarze objętym planem zlokalizowany został gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia relacji Dziwiszów- Ścięgny o średnicy DN 250 mm i ciśnieniu PN 6,3 MPa, od którego ustala się i wyznacza się na rysunku planu strefę kontrolowaną w odległości po 15 m w każdą stronę od osi gazociągu.

2. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu obszarów wymagających ograniczenia dopuszczalnej wysokości zabudowy ze względu na prawidłowość funkcjonowania lotnisk Jelenia Góra i Jeżów Sudecki. Przy realizacji obiektów, jak i zagospodarowania terenów, obowiązują parametry wysokościowe określone w dokumentacji rejestracyjnej lotnisk oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych z zakresu Prawo lotnicze.

3. Ograniczenia wysokości zabudowy obejmują również wszystkie urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym także urządzenia związane z inwestycjami celu publicznego z zakresu łączności.

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

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i 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 lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych, spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych lub/i odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100kW, z wyłączeniem turbin wiatrowych i biogazowni;
- 5) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej lub zbiorników na gaz płynny;
- 6) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) stosowanie do indywidualnych celów grzewczych:

- a) gazu,
- b) paliw płynnych,
- c) paliw stałych, pod warunkiem ich spalania w instalacjach grzewczych o emisji pyłów nie przekraczających wielkości określonych w przepisach odrębnych,
- d) energii elektrycznej, w tym energii z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie większej niż 100kW, z wyłączeniem turbin wiatrowych i biogazowni,
- e) energii cieplnej z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie większej niż 100kW, z wyłączeniem biogazowni,
- f) energii cieplnej z sieci miejskiej, z zachowaniem przepisów odrębnych.

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 drogę 1KD-L oraz układ dróg wewnętrznych.

4. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę systemów infrastruktury technicznej, w tym obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, oraz budowę dróg wewnętrznych; dla projektowanych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w niniejszym planie, ustala się minimalną szerokość równą 6,0 m.

5. Dopuszcza się dojścia i dojazdy, stanowiska postojowe, ciągi piesze i rowerowe.

6. W granicach dróg publicznych i dróg wewnętrznych dopuszcza się:

- drogi rowerowe, elementy technicznego wyposażenia dróg, lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej,
- lokalizację wiat przystankowych: na terenie 1KD-L.

7. System odprowadzania wód deszczowych i roztopowych z powierzchni dróg należy wyposażyć w urządzenia eliminujące ryzyko zanieczyszczenia środowiska związkami ropopochodnymi.

8. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące lokalizacji stanowisk postojowych na działkach budowlanych:

1) dla zabudowy:

a) mieszkaniowej jednorodzinnej: minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny, nie więcej niż 3 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,

b) usługowej:

- dla usług handlu: minimum 1 stanowisko 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 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

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.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

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

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa towarzysząca funkcji podstawowej, w tym: obiekty gospodarcze, garaże, wiaty, altany, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym: dojścia, dojazdy, ścieżki rowerowe, ciągi piesze, zieleń urządzona z obiektami i urządzeniami sportowymi, rekreacyjnymi, edukacyjnymi;

2) zasady zagospodarowania terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) zakazuje się lokalizacji garaży lub/i obiektów gospodarczych - blaszanych,

b) zakazuje się lokalizacji:

- usług związanych z: gospodarowaniem odpadami, obróbką kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich, handlem opałem,
- warsztatów i myjni samochodowych,
- stacji paliw,
- zakładów pogrzebowych,

c) lokalizację zabudowy wyznaczają nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu,

d) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalny – 0,006,
- maksymalny – 0,60,

e) maksymalny wskaźnik zabudowy poszczególnych nieruchomości, obliczany dla nieruchomości lub jej części w liniach rozgraniczających terenu: 0,20,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%,

g) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego – 10 m,

h) maksymalna 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,

j) kolorystyka elewacji: w stonowanych odcieniach: bieli, beżu, szarości, koloru ugrowego lub w naturalnych kolorach użytych materiałów tradycyjnych, takich jak: cegła, kamień, klinkier, drewno, stal, szkło,

k) kolorystyka dachów: w tonacji czerni, grafitu, czerwieni lub brązu,

l) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R**, **2R**, **3R** ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
 - b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa towarzysząca funkcji podstawowej oraz sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym dojścia, dojazdy, ścieżki rowerowe, ciągi piesze;
- 2) zasady zagospodarowania terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) zakazuje się realizacji nowej zabudowy (nie dotyczy sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej).
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL**, **2ZL**, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: lasy;
 - b) przeznaczenie uzupełniające: zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) zasady zagospodarowania terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) zakazuje się realizacji nowej zabudowy (nie dotyczy sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej).
4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-L**, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej, tereny inwestycji celu publicznego;
 - b) przeznaczenie uzupełniające: lokalizacja elementów technicznego wyposażenia drogi oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z drogą – z zachowaniem przepisów odrębnych.
- 2) zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających w zakresie od 12,8 m do 15 m.

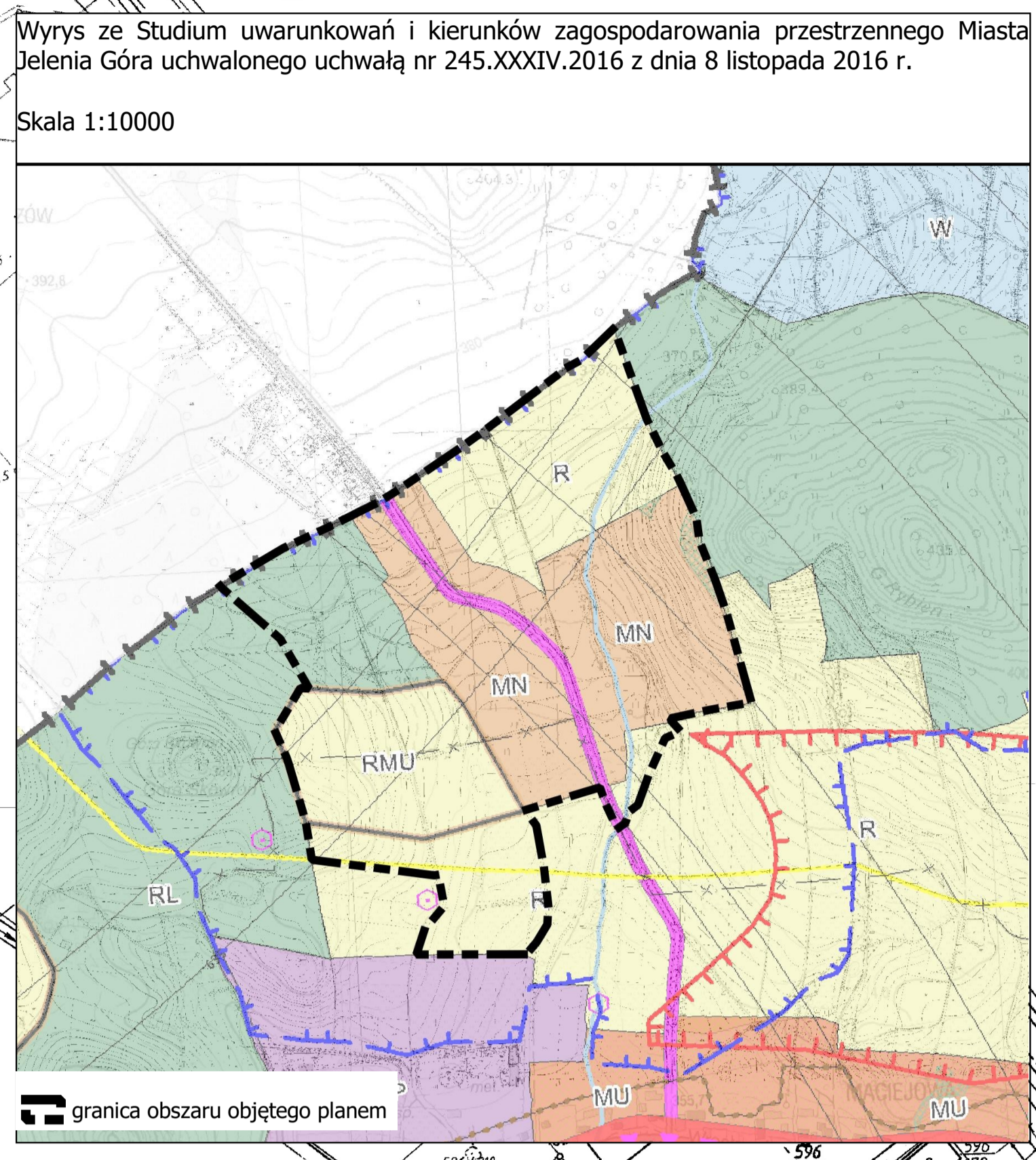
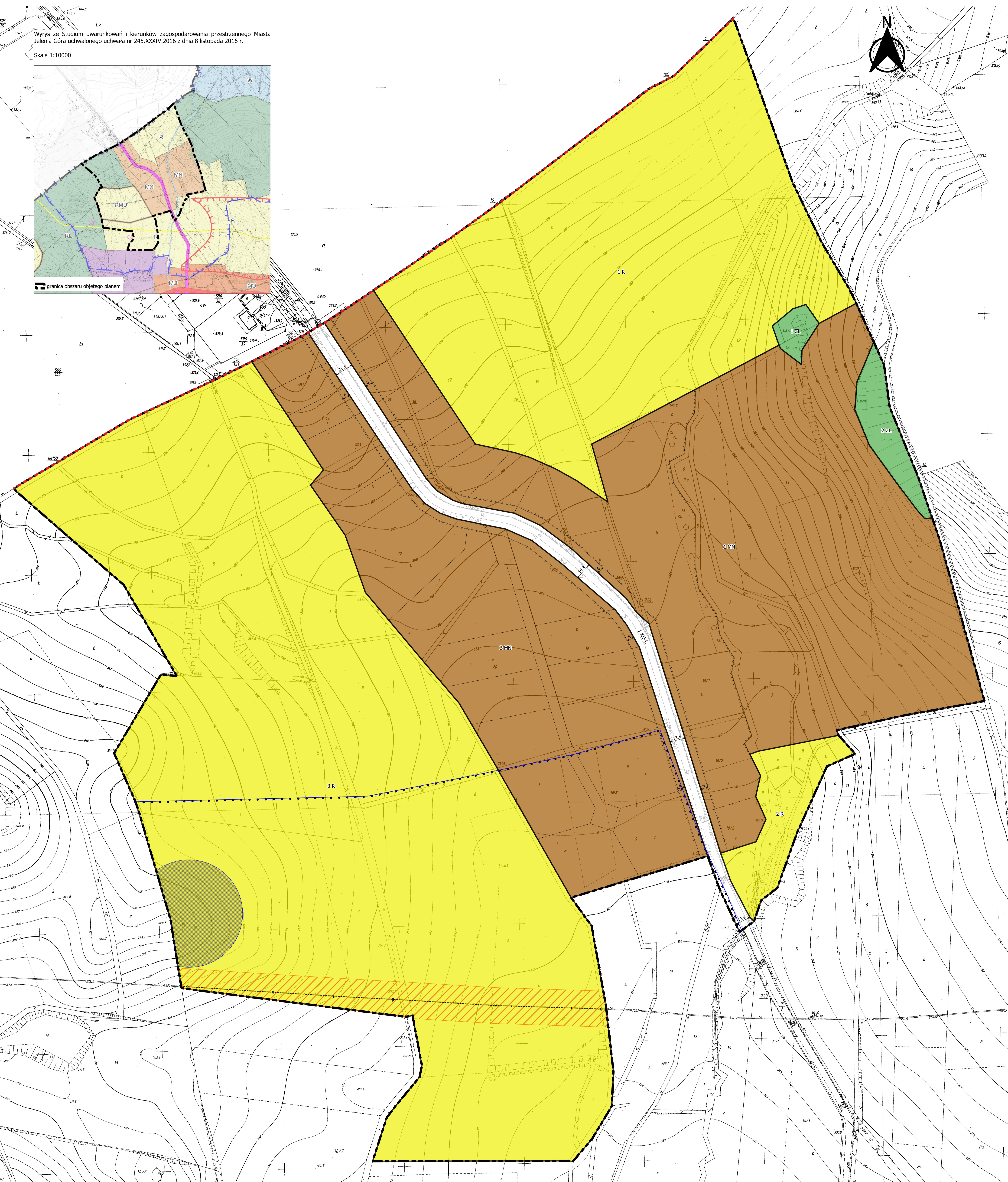
Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 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.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Dziwiszowskiej w Jeleniej Górze - projekt

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



Legenda	
Obowiązujące ustalenia planu:	
PRZEZNACZENIE TERENÓW	
	R - tereny rolnicze
	1 KD-L - teren drogi lokalnej
	ZL - lasy
	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	granica opracowania
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
Oznaczenia pełniące funkcję informacyjną:	
	orientacyjne wymiary oznaczone w metrach
	g - gazociąg wysokiego ciśnienia DN 250 mm wraz ze strefą kontrolowaną
	stanowisko archeologiczne Jelenia Góra - Maciejowa nr 2/G/AZP 83-17
	proponowany podział działek
	rozdzielcza sieć gazowa
	OW - granica obszaru obserwacji archeologicznej
	granica Miasta

SKALA OPRACOWANIA
1:1000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Jeleniej Góry

z dnia.....2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia.....2020 r.

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

UZASADNIENIE

Prace nad przedmiotowym opracowaniem rozpoczęto w związku z uchwałą nr 425.XLIX.2018 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 27 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Dziwiszowskiej w Jeleniej Górze**.

Obszar objęty opracowaniem (o wielkości ok. 41 ha), położony jest wzdłuż ulicy Dziwiszowskiej i od północy graniczy z Dziwiszowem (gmina Jeżów Sudecki). Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki Maciejowa w Jeleniej Górze, uchwalony uchwałą nr 347.XXXV.2013 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 24 stycznia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 22 kwietnia 2013 r., poz. 2710). Zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu, obszar objęty opracowaniem stanowią głównie tereny: rolnicze, lasy-dolesienia, tereny ogrodów działkowych.

O przystąpieniu do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Dziwiszowskiej w Jeleniej Górze** zdecydowały wnioski złożone przez właścicieli nieruchomości o zmianę ustaleń w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz zapisy 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.), które umożliwiają wprowadzenie inwestycji na tym terenie.

Zgodnie z ustaleniami 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.), teren **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Dziwiszowskiej w Jeleniej Górze** znajduje się w granicach obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami:

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, tworzono 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.

Obszary rolne z możliwością zabudowy zagrodowej RMU

- 1) Funkcją dominującą obszarów rolnych z możliwością zabudowy zagrodowej **RMU** jest produkcja rolnicza z możliwością zabudowy zagrodowej. W obrębie obszaru można lokalizować:
 - a) budynki produkcyjne oraz rzemieślnicze związane bezpośrednio z funkcją rolniczą,
 - b) zabudowę zagrodową i agroturystyczną oraz obiekty i urządzenia związane z gospodarką wodną,
 - c) drogi dojazdowe, gospodarcze, wewnętrzne, ścieżki rowerowe,
 - d) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- 2) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
 - b) minimalna powierzchnia terenów czynnych biologicznie – 50%,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m.

Obszary rolne R

- 1) Funkcją dominującą obszarów rolnych **R** jest polowa produkcja rolnicza (uprawy polowe, łąki, pastwiska, sady, stawy hodowlane). W obrębie obszaru można lokalizować:
 - a) drogi dojazdowe, gospodarcze, wewnętrzne, ścieżki rowerowe,
 - b) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW (za wyjątkiem elektrowni wiatrowych) na obszarach wskazanych graficznie na rysunku studium nr 4,
 - c) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- 2) Ustala się następujące kierunki zagospodarowania oraz kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakazuje się realizacji nowej zabudowy (nie dotyczy sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej),
 - b) dopuszcza się:
 - zabudowę i urządzenia związane z produkcją rolniczą (za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej), w tym w szczególności – wymagającej zachowania określonych odległości od zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
 - urządzenia związane z gospodarką wodną,
 - wykorzystanie terenu dla potrzeb turystyki i wypoczynku, pod warunkiem, że turystyczny ruch pieszy, rowerowy i konny ograniczony będzie do wyznaczonych i odpowiednio urządzonych tras; uzupełnianie miejsc rekreacji i wypoczynku wyłącznie elementami małej architektury,
 - utrzymanie istniejących przebiegów tras komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej, z możliwością ich przebudowy oraz realizacji nowych połączeń i powiązań (np. nowe powiązania drogowe, linie elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, gazociągi,

przebiegi połączeń wodociągowych, kanalizacyjnych itp.).

Obszary lasów i terenów z możliwością zalesienia RL

1) Funkcją dominującą obszarów lasów i terenów z możliwością zalesienia **RL** jest funkcja bioklimatyczna, a do czasu faktycznego zalesienia – uprawy polowe, łąki, pastwiska, sady, stawy hodowlane. W obrębie obszaru można lokalizować:

a) drogi dojazdowe, gospodarcze, wewnętrzne, ścieżki rowerowe,

b) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

2) Ustala się następujące kierunki zagospodarowania oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zakaz realizacji zabudowy,

b) dopuszczenie:

- w uzasadnionych przypadkach urządzeń i obiektów związanych z gospodarką wodną i leśną,
- wykorzystane terenu dla potrzeb turystyki i wypoczynku, pod warunkiem, że turystyczny ruch pieszy, rowerowy i konny ograniczony będzie do wyznaczonych i odpowiednio urządzonych tras; uzupełnianie miejsc rekreacji i wypoczynku wyłącznie elementami małej architektury,

c) utrzymanie istniejących przebiegów tras komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej, z możliwością ich przebudowy oraz realizacji nowych połączeń i powiązań (np. nowe powiązania drogowe, linie elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, gazociągi, przebiegi połączeń wodociągowych, kanalizacyjnych itp.).

d) możliwość modernizacji/przebudowy/rozbudowy istniejącej zabudowy.

Droga lokalna (klasy „L”).

Przewidywane zagospodarowanie terenu jest zgodne z zapisami studium.

Procedura planistyczna

Dnia 27 marca 2018 r. podjęto uchwałę nr 425.XLIX.2018 Rady Miejskiej Jeleniej Góry w sprawie przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Dziwiszowskiej w Jeleniej Górze**. Procedurę planistyczną przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 5616.2018.VII z dnia 10 kwietnia 2018 r. (umieszczone na tablicach ogłoszeń oraz w BIP) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Dziwiszowskiej 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 2018 r. poz. 2081, 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 zabudowy regionalnej i zachowując jej walory architektoniczne;
- 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 zarejestrowanie stanowiska archeologicznego Jelenia Góra – Maciejowa nr 2/6/AZP 83-17 rozpoznane w wyniku badań powierzchniowych – osada wpisana do rejestru zabytków pod nr 71/Arch/82 decyzją z dnia 29.11.1982 r. ustalono granice obszaru obserwacji archeologicznej i określono wymagania dla tego obszaru; na obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej, dlatego też 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 terenów położonych przy ulicy Dziwiszowskiej 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. Planowana zabudowa sąsiaduje z terenami zainwestowanymi w gminie Jeżów Sudecki i będzie stanowić kontynuację istniejącego zainwestowania, w tym 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 Maciejowa w Jeleniej Górze, uchwalony uchwałą nr 347.XXXV.2013 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 24 stycznia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 22 kwietnia 2013 r., poz. 2710), 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.

Z wykonanych wyliczeń w Prognozie Finansowej wynika, że uchwalenie sporządzanego planu miejscowego z punktu widzenia skutków finansowych jest korzystne w porównaniu do skutków finansowych wynikających z aktualnie obowiązującego planu.

Do korzyści wynikających z uchwalenia aktualnie sporządzanego projektu planu miejscowego należy zaliczyć również określenie ram prawnych określających granice zagospodarowania terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa. Ład przestrzenny wprowadzony poprzez rozwiązania zawarte w projekcie planu będzie pozytywnie oddziaływać po okresie objętym prognozą.

Powyższe pozwala stwierdzić, że na obszarze objętym aktualnie sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w przyszłości powstanie nowa, prawidłowo zagospodarowana jednostka urbanistyczna będąca dla budżetu gminy stałym źródłem wpływów z tytułu podatków. Ponadto ze względu na szeroko zakrojone konsultacje społeczne przeprowadzone w trakcie prac projektowych, można założyć, że przyjęte rozwiązania planistyczne znajdują społeczną akceptację.