

Projekt

BIURO  
RADY MIEJSKIEJ  
JELENIEJ GÓRY

Data wpływu 25.06.2020/310/20

Załączniki .....

Podpis *B. H.*

UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla  
wybranych terenów położonych w jednostce Jagniątków w Jeleniej Górze**

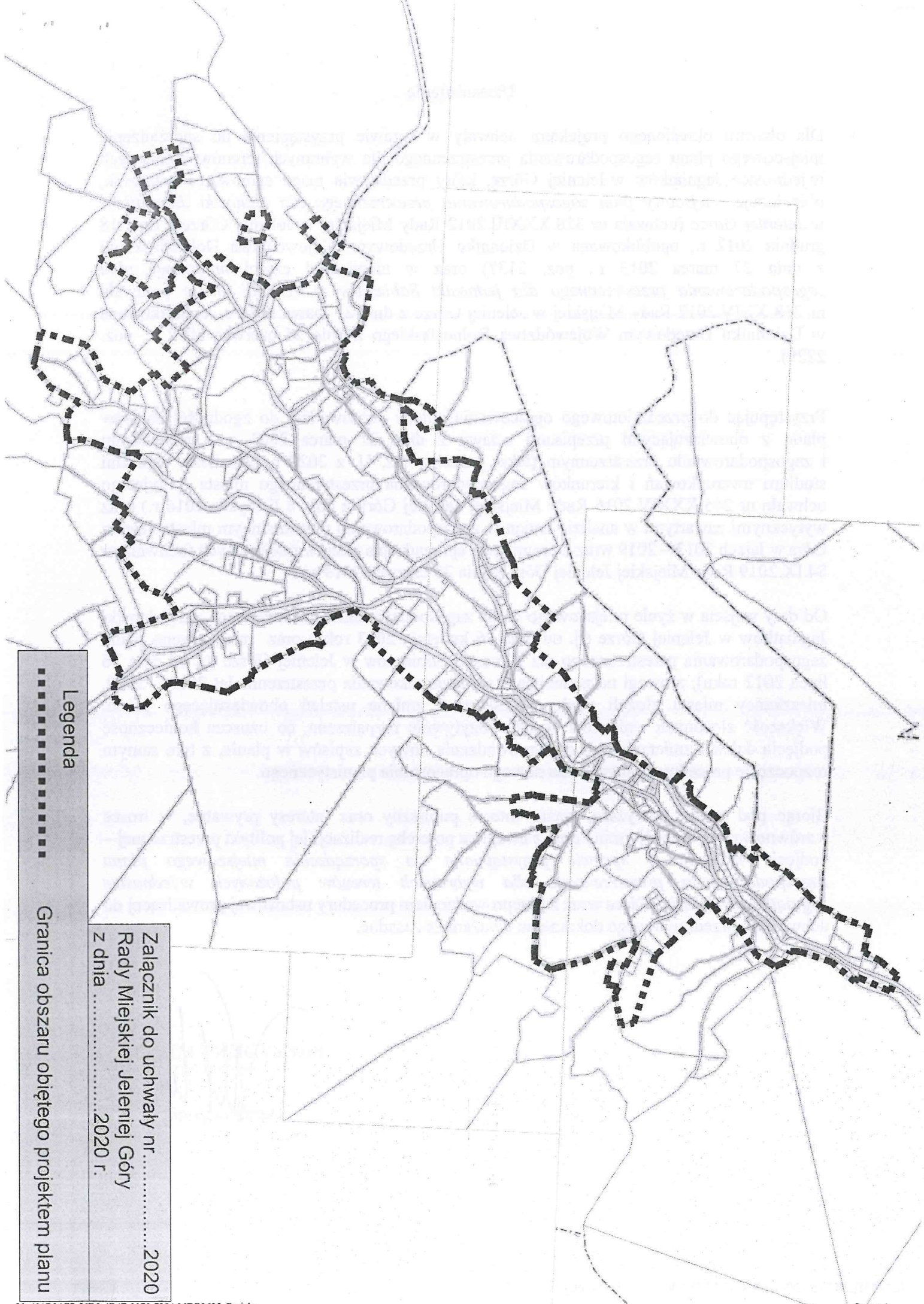
Na podstawie art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713) uchwała się, co następuje:

- § 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w jednostce Jagniątków w Jeleniej Górze.
- § 2. Granicę obszaru objętego planem przedstawia mapa stanowiąca załącznik do niniejszej uchwały.
- § 3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jeleniej Góry.
- § 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Jelenia Góra.

*[Signature]*

L.p.	Zakres kompetencji	Uwagi/Opinia	Data i podpis
1.	Przygotował –  ..... (Imię i nazwisko)	brak	12.VI. 2020 J.P.
2.	Przegląd - Naczelnik lub osoba upoważniona	brak	12.06.2020 r. 
3.	Przegląd - Dyrektor Departamentu lub osoba upoważniona	brak	DYREKTOR DEPARTAMENTU ROZWOJU 17.06.2020 Tomasz Zbigniew Kowalczyk
4.	Opinia - Radca Prawny		RADCA PRAWNY mgr Roman Słomski WLJGM20
5.	Przegląd - Sekretarz Miasta lub osoba upoważniona	—	12.06.2020 r. SEKRETARZ MIASTA Jeleniej Góry Daniel Lepieszko
6.	Przegląd/Opinia - Skarbnik Miasta lub osoba upoważniona		SKARBNIK MIASTA Jeleniej Góry Jacek Kopic





Legenda



Granica obszaru objętego projektem planu

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




## Uzasadnienie

Dla obszaru określonego projektem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w jednostce Jagniątków w Jeleniej Górze, który przedstawia mapa stanowiąca załącznik, obowiązuje *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki Jagniątków w Jeleniej Górze* (uchwała nr 328.XXXIII.2012 Rady Miejskiej w Jeleniej Górze z dnia 18 grudnia 2012 r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 27 marca 2013 r., poz. 2137) oraz w niewielkiej części *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki Sobieszów w Jeleniej Górze* (uchwała nr 218.XXIV.2012 Rady Miejskiej w Jeleniej Górze z dnia 27 marca 2012 r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 25 czerwca 2012 r., poz. 2229).

Przystępując do przedmiotowego opracowania należy doprowadzić do zgodności zapisów planu z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293), zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta (przyjętego uchwałą nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 8 listopada 2016 r.) oraz wytycznymi zawartymi w analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Jelenia Góra w latach 2013 – 2019 wraz z programem sporządzania planów miejscowych (uchwała nr 84.IX.2019 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 25 czerwca 2019 r.)

Od daty wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki Jagniątków w Jeleniej Górze (tj. od dnia 26 kwietnia 2013 roku) oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki Sobieszów w Jeleniej Górze (tj. od dnia 26 lipca 2012 roku), z uwagi na zmieniające się uwarunkowania przestrzenne lat 2013 – 2020, mieszkańcy miasta złożyli wiele wniosków o zmianę ustaleń obowiązującego planu. Większość złożonych wniosków została pozytywnie rozpatrzona, co oznacza konieczność podjęcia działań zmierzających do wprowadzenia nowych zapisów w planie, z tym samym rozpoczęcie procedury sporządzenia nowego opracowania planistycznego.

Biorąc pod uwagę powyższe, ważąc interes publiczny oraz interesy prywatne, w trosce o zrównoważony rozwój gminy oraz z uwagi na potrzebę realizacji jej polityki przestrzennej – podjęcie *uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w jednostce Jagniątków w Jeleniej Górze* wraz z przeprowadzeniem procedury ustawowej prowadzącej do uchwalenie przedmiotowego dokumentu uważam za zasadne.

PREZYDENT MIASTA  
Jeleniej Góry  
  
Jerzy Łuzniak



Analizy Prezydenta Miasta poprzedzające podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w jednostce Jagniątków w Jeleniej Górze.

### **1. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzania planu.**

Granice ww. planu miejscowego przedstawia mapa stanowiąca załącznik do projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w jednostce Jagniątków w Jeleniej Górze. Dla obszaru określonego projektem uchwały, obowiązuje *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki Jagniątków w Jeleniej Górze* (uchwała nr 328.XXXIII.2012 Rady Miejskiej w Jeleniej Górze z dnia 18 grudnia 2012 r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 27 marca 2013 r., poz. 2137) oraz w niewielkiej części *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki Sobieszów w Jeleniej Górze* (uchwała nr 218.XXIV.2012 Rady Miejskiej w Jeleniej Górze z dnia 27 marca 2012 r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 25 czerwca 2012 r., poz. 2229).

Przystępując do przedmiotowego opracowania należy doprowadzić do zgodności zapisów planu z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293), zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta (przyjętego uchwałą nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 8 listopada 2016 r.) oraz wytycznymi zawartymi w analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Jelenia Góra w latach 2013 – 2019 wraz z programem sporządzania planów miejscowych (uchwała nr 84.IX.2019 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 25 czerwca 2019 r.)

Ponadto, wyznaczony obszar obejmuje teren, dla których złożono wnioski o zmianę ustaleń w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

### **2. Analiza dotycząca stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium.**

W *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jeleniej Góry* (uchwalonym uchwałą nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry, z dnia 8 listopada 2016 r.), obszar objęty planem, który przedstawia mapa stanowiąca załącznik do projektu uchwały, znajduje się w liniach rozgraniczających jednostek terenowych oznaczonych symbolami:

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

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) zieleni 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.

### **Obszary zabudowy pensjonatowej i usługowej oraz mieszkaniowe o niskiej intensywności ML**

1) Funkcją dominującą obszarów zabudowy pensjonatowej i usługowej oraz mieszkaniowych o niskiej intensywności ML jest obsługa ruchu turystycznego oraz rekreacja. 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 – 0,6

b) minimalna powierzchnia terenów czynnych biologicznie – 40%,

c) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z możliwością wprowadzenia akcentu architektonicznego o wysokości maksimum 30 m.

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

a) likwidacja zagospodarowania i użytkowania terenu naruszającego funkcję obszaru oraz 87 obiektów i zabudowy, które utraciły wartość techniczną i użytkową, a nie przedstawiają wartości kulturowych,

b) 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,

c) 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,

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 od sieci infrastruktury technicznej zachowanie



warunków wynikających z przebiegu sieci.

### **Obszary usługowe U**

1) Funkcją dominującą obszarów usług U jest funkcja usługowa. W obrębie obszaru można lokalizować:

- a) budynki handlowe, usługowe oraz rzemieślnicze,
- b) obiekty i urządzenia o funkcji produkcyjnej,
- c) budynki i obiekty użyteczności publicznej oraz obiekty sakralne,
- d) obiekty i urządzenia obsługi samochodów, w tym parkingi, garaże i stacje paliw,
- e) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- f) obiekty i urządzenia sportowo – rekreacyjne,
- g) zieleń urządzoną i obiekty małej architektury,
- h) dopuszcza się utrzymanie (przebudowa, modernizacja) istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

2) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 3,5,
- b) minimalna powierzchnia terenów czynnych biologicznie – 10%,
- c) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m.

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

a) zapewnienie miejsc postojowych (parkingowych) w obrębie działki budowlanej obejmującej inwestycję,

b) eliminacja (odzyskiwanie wolnych terenów pod nowe inwestycje):

- użytkowania i zagospodarowania terenu sprzecznego z funkcjami obszaru,
- zabudowy, której wartość techniczna lub użytkowa zostały utracone oraz nie przedstawiają wartości zabytkowej,
- obiektów tymczasowych lub gospodarczych, zwłaszcza zabudowy o niskich walorach estetycznych bądź blokujących tereny cenne z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania na cele usługowe lub inne, zgodne z funkcją obszaru,

c) wyposażenie obszarów w urządzenia obsługujące z zakresu komunikacji, w tym:

- realizacja sieci ulicznej wyprzedzająco w stosunku do nowych inwestycji,
- modernizacja i uzupełnianie sieci dróg i ulic o niezbędne poszerzenia jezdni, normatywne pasy ruchu dla rowerzystów, urządzenia chodników dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych,

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.

### **Ważniejsze drogi lokalne klasy „L”.**

Przewidywane zagospodarowanie terenu jest zgodne z zapisami studium.

### **3. Materiały geodezyjne.**

Mapy sytuacyjno-wysokościowe oraz mapy i dane z ewidencji gruntów, dostępne w Miejskim Ośrodku Geodezyjno-Kartograficznym, pozyskane na potrzeby sporządzanego planu.

### **4. Ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych.**

Prace planistyczne polegać będą na opracowaniu planu zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzeniami wykonawczymi.

