

Projekt

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

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy  
Okrężnej w Jeleniej Górze**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz w związku z uchwałą nr 313.XLII.2017 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 27 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Okrężnej w Jeleniej Górze, po stwierdzeniu, 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.**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Okrężnej w Jeleniej Górze, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000,
- 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.**

1. Przedmiotem planu jest ustalenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - ustalenia w tym zakresie zawierają rozdział II i III oraz rysunek planu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - ustalenia w tym zakresie zawierają rozdział II i III;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - ustalenia w tym zakresie zawierają rozdział II i III;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu - ustalenia w tym zakresie zawierają 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 zawierają 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 zawierają 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.

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

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczenia literowe i cyfrowe, określające przeznaczenie terenów,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

3. Oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 1 nie stanowią ustaleń planu i mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 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 ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym i numerem 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) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć, że dopuszcza się wykorzystanie terenu inne niż w przeznaczeniu podstawowym, na zasadach określonych w niniejszej uchwale lub/i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą granice lokalizacji zabudowy, której nie może przekroczyć elewacja budynku (ściana głównej bryły budynku);
- 7) **terenach zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację usług, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, inwestycji celu publicznego oraz drobnego rzemiosła i działalności gospodarczej;
- 8) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynków zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 9) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny służące zaspokajaniu potrzeb mieszkańców, a w szczególności tereny dróg, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, placów, parków i skwerów wraz z terenami do nich przyległymi, tworzącymi wyodrębnioną przestrzeń, ograniczoną istniejącymi elementami zagospodarowania terenu (takimi jak: ogrodzenia, elewacje budynków, szpalery zieleni), stanowiącymi integralną część tej przestrzeni.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

#### **§ 4.**

1. W granicach planu ustala się następujące tereny:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **1.MN**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **MN, MW, U** z numerem wyróżniającym spośród innych terenów,
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1.U**,
- 4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.ZP, 2.ZP**,
- 5) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.E, 2.E**,
- 6) tereny dróg, oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) **1.KD-Z** – dla drogi zbiorczej,
  - b) **1.KD-L, 2.KD-L, 3.KD-L, 4.KD-L** – dla dróg lokalnych,
  - c) **1.KD-D** – dla dróg dojazdowych.

2. Na obszarze w granicach planu, do czasu realizacji ustaleń planu – dopuszcza się utrzymanie zagospodarowania i zabudowy o funkcjach odmiennych od ustalonych w planie.

3. Dla budynków istniejących, nie spełniających ustaleń planu – dopuszcza się rozbudowę o wiatrołapy, windy, pochylnie i urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami, z zachowaniem przepisów odrębnych.

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

1. Plan ustala ochronę zabytkowych budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

- a) 1 - budynek mieszkalny przy ul. Orzeszkowej 1,
- b) 2 - budynek mieszkalny przy ul. Orzeszkowej 9,
- c) 3 - budynek mieszkalny przy ul. Orzeszkowej 11,
- d) 4 - budynek mieszkalny przy ul. Orzeszkowej 13,
- e) 5 - budynek mieszkalny przy ul. Orzeszkowej 30,
- f) 6 - budynek mieszkalny przy ul. Podleśnej 1A,
- f) 7 - budynek mieszkalny przy ul. Południowej 1,
- g) 8 - budynek mieszkalny przy ul. Południowej 2,
- h) 9 - budynek mieszkalny przy ul. Południowej 3,
- h) 10 - budynek mieszkalny przy ul. Południowej 6,
- i) 11 - budynek mieszkalny przy ul. Południowej 8,
- i) 12 - budynek mieszkalny przy ul. Południowej 9,
- j) 13 - budynek mieszkalny przy ul. Południowej 10,
- j) 14 - budynek mieszkalny przy ul. Południowej 11,

- k) 15 - budynek mieszkalny przy ul. Południowej 12,
- l) 16 - budynek mieszkalny przy ul. Południowej 13,
- m) 17 - budynek mieszkalny przy ul. Południowej 15,
- n) 18 - budynek mieszkalny przy ul. Południowej 17,
- o) 19 - budynek mieszkalny przy ul. Południowej 19,
- p) 20 - budynek mieszkalny przy ul. Południowej 20,
- q) 21 - budynek mieszkalny przy ul. Południowej 21,
- r) 22 - budynek mieszkalny przy ul. Południowej 22,
- s) 23 - budynek mieszkalny przy ul. Południowej 23;

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

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

3. Weryfikacja i aktualizacja obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w ust. 1, nie narusza ustaleń planu i nie wymaga zmiany planu.

4. Dla budynków usuniętych z gminnej ewidencji zabytków, przestają obowiązywać ustalenia zawarte w ust. 2.

5. Na obszarze planu wymagana jest docelowa likwidacja elementów zakłócających historyczny układ przestrzenny.

6. W południowej części planu, na terenie oznaczonym symbolem **1. KD-L** znajduje się stanowisko archeologiczne, dla którego stosuje się przepisy odrębne.

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

3. Wszelka działalność, w tym działalność gospodarcza, nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska naturalnego poza granicami działki/nieruchomości, na której ta działalność jest prowadzona.

4. Tereny mieszkaniowe jedno- i wielorodzinne, tereny usługowe oraz tereny zieleni urządzonej podlegają ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, w oparciu o przepisy odrębne.

#### **§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej**

1. Wskazuje się tereny dróg publicznych oraz tereny zieleni urządzonej do zagospodarowania jako tereny przestrzeni publicznej.

2. Ustalenia dotyczące dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla terenów zieleni urządzonej zgodnie z ustaleniami uchwały i z dopuszczeniem obiektów tymczasowych, związanych z imprezami okolicznościowymi.

**§ 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 w granicach planu:

1) parametry działek:

a) minimalne szerokości frontu działek (z wyłączeniem działek infrastruktury drogowej, sieci, obiektów lub/i urządzeń technicznych):

- na terenie 1.MN: 20 m;

- na terenach MN,MW,U: 30 m;

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

- na terenie 1MN: 750 m<sup>2</sup>;

- na terenach MN,MW,U: 1000 m<sup>2</sup>;

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – dla wszystkich terenów (z wyłączeniem działek infrastruktury drogowej, sieci, obiektów lub/i urządzeń technicznych) – w zakresie 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,

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. Obszar planu położony jest w granicach terenów, dla których obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Jelenia Góra oraz wynikające z przepisów odrębnych.

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

3. Na obszarze planu 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. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się, co następuje:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru planu – poprzez układ ustalonych dróg publicznych: **KD-Z, KD-L, KD-D** oraz dróg wewnętrznych, dopuszczonych do wydzielienia,
- 2) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących dróg, nie spełniających ustaleń planu,
- 3) na każdym z terenów, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 1 ÷ 4, dopuszcza się:
  - drogi wewnętrzne, o szerokości nie mniejszej niż 6 m;
  - drogi rowerowe, wydzielone wg przepisów odrębnych;
  - dojścia, dojazdy i ciągi piesze;
  - ciągi pieszo-jezdne,
- 4) w granicach dróg publicznych i dróg wewnętrznych dopuszcza się:
  - drogi rowerowe;
  - elementy technicznego wyposażenia dróg;
  - lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej,
- 5) na terenach **KD-Z** i **KD-L** dopuszcza się lokalizację wiat przystankowych,
- 6) system odprowadzania wód deszczowych i roztopowych z powierzchni dróg należy wyposażyć w urządzenia eliminujące ryzyko zanieczyszczenia środowiska związkami ropopochodnymi,
- 7) ustala się następujące minimalne ilości miejsc parkingowych (w tym w garażach):
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
  - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
  - dla zabudowy usługowej – 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 8) liczba miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż wynikająca z przepisów odrębnych,
- 9) dopuszcza się możliwość parkowania przyulicznego.

2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, ustala się, co następuje:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę systemów infrastruktury technicznej, w tym obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych, spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 3) odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji miejskiej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych, spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – do sieci kanalizacji miejskiej lub ich indywidualne retencjonowanie;

- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznych lub/i odnawialnych źródeł energii, o mocy nie większej niż 100kW, z wyłączeniem turbin wiatrowych i biogazowni;
- 6) zaopatrzenie w gaz – z rozdzielczej sieci gazowej lub zbiorników na gaz płynny;
- 7) stosowanie do indywidualnych celów grzewczych:
  - a) energii elektrycznej, w tym energii z odnawialnych źródeł energii, o mocy elektrycznej nie większej niż 100kW, z wyłączeniem turbin wiatrowych i biogazowni,
  - b) energii cieplnej z odnawialnych źródeł energii, o mocy cieplnej nie większej niż 100kW, z wyłączeniem biogazowni,
  - c) gazu,
  - d) paliw płynnych,
  - e) paliw stałych, pod warunkiem ich spalania w instalacjach grzewczych, o emisji pyłów nie przekraczających wielkości określonych w przepisach odrębnych,
  - f) energii cieplnej z sieci miejskiej, przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 8) gospodarowanie odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13. Ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**  
Ustala się następujące stawki procentowe:

- 1) w wysokości 30 % wzrostu wartości nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla nieruchomości 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 symbolem **1.MN** ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenu:
    - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
    - b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa towarzysząca funkcji podstawowej, w tym obiekty gospodarcze, garaże, wiaty, altany, stanowiska postojowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i infrastruktura komunikacyjna (dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, ścieżki rowerowe, ciągi pieszo-jezdne, itp.), zieleń urządzona;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizację zabudowy wyznaczają nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu w odległości 0 m od linii rozgraniczającej teren **1.MN**;
    - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
    - c) zakazuje się lokalizacji garaży lub/i obiektów gospodarczych - blaszanych;
    - d) wskaźniki intensywności zabudowy:
      - minimalny – 0,08,
      - maksymalny – 0,8;
    - e) powierzchnia zabudowy – maksimum 25 % powierzchni działki budowlanej;
    - f) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 % powierzchni działki budowlanej;

- g) wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego – maksimum 9,5 m;
- h) dla zasadniczej bryły budynku przeznaczenia podstawowego: dachy jedno-, dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- i) wysokość wiat, altan, budynków gospodarczych i/lub budynków garażowych:
  - o dachach stromych – maksimum 5,0 m,
  - o dachach płaskich – maksimum 3,5 m.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN,MW,U**, **2.MN,MW,U**, **3.MN,MW,U**, **4.MN,MW,U**, **5.MN,MW,U**, **6.MN,MW,U**, **7.MN,MW,U**, **8.MN,MW,U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

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

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

- a) lokalizację zabudowy wyznaczają nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu w odległości 0 m od linii rozgraniczającej terenów **1.MN,MW,U**, **2.MN,MW,U**, **3.MN,MW,U**, **4.MN,MW,U**, **5.MN,MW,U**, **6.MN,MW,U**, **7.MN,MW,U**, **8.MN,MW,U**;

- b) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;

- c) zakazuje się lokalizacji garaży lub/i obiektów gospodarczych - blaszanych;

d) wskaźniki intensywności zabudowy:

- dla terenów **1.MN,MW,U**, **4.MN,MW,U**, **5.MN,MW,U**, **8.MN,MW,U**: minimalny - 0,08, maksymalny - 1,2,
- dla terenów **2.MN,MW,U**, **3.MN,MW,U**, **6.MN,MW,U**: minimalny - 0,10, maksymalny - 1,2,
- dla terenu **7.MN,MW,U**: minimalny - 0,10, maksymalny - 0,9;

e) powierzchnia zabudowy:

- dla terenów **1.MN,MW,U**, **4.MN,MW,U**, **8.MN,MW,U**: maksimum 30 % powierzchni działki budowlanej,
- dla terenów **2.MN,MW,U**, **6.MN,MW,U**: maksimum 35 % powierzchni działki budowlanej,
- dla terenu **3.MN,MW,U** : maksimum 50 % powierzchni działki budowlanej,
- dla terenów **5.MN,MW,U**, **7.MN,MW,U**: maksimum 28 % powierzchni działki budowlanej;

f) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30 % powierzchni działki budowlanej;

g) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego:

- dla terenów **1.MN,MW,U**, **2.MN,MW,U**, **3.MN,MW,U**, **4.MN,MW,U**, **8.MN,MW,U**: 12 m,
- dla terenów **5.MN,MW,U**, **6.MN,MW,U**, **7.MN,MW,U**: 10 m;

- h) dla zasadniczej bryły budynku przeznaczenia podstawowego oraz przeznaczenia uzupełniającego: dachy jedno-, dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45 °, z dopuszczeniem tarasów;



i) wysokość wiat, altan, budynków gospodarczych i/lub budynków garażowych:

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;

b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa towarzysząca funkcji podstawowej, w tym obiekty gospodarcze, garaże, wiaty, altany, stanowiska postojowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i infrastruktura komunikacyjna (dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, ścieżki rowerowe, ciągi pieszo-jezdne, itp.), zieleń urządzone;

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

a) lokalizację zabudowy wyznacza nieprzekraczalna linia zabudowy, określona na rysunku planu w odległości 0 m od linii rozgraniczającej teren **1.U**;

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

c) zakaz lokalizacji ogólnodostępnych parkingów, za wyjątkiem miejsc parkingowych związanych z zabudową usługową sytuowaną na terenie **1.U**, w ilości ustalonej w § 12 ust. 1 pkt 7), 9);

d) wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny – 0,10, maksymalny – 1,20;

e) powierzchnia zabudowy – maksimum 50 % powierzchni działki budowlanej;

f) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 % powierzchni działki budowlanej;

g) wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego – maksimum 12 m;

h) dla zasadniczej bryły budynku przeznaczenia podstawowego: dachy płaskie – w przypadku zabudowy jednokondygnacyjnej, lub dachy dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;

i) wysokość wiat, altan, budynków gospodarczych i/lub budynków garażowych:

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;

b) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia towarzyszące;

2) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów małej architektury.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;

b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące, zieleń;

2) utrzymanie i modernizację istniejących obiektów lub ich rozbiórkę;

3) możliwość lokalizacji kontenerowych stacji transformatorowych;

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

- a) wysokość zabudowy – maksimum 4,5 m;
- b) geometria dachu – dach symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°, lub dach płaski.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej zbiorczej, 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 15 m do 38 m.

7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KD-L, 2.KD-L, 3.KD-L, 4.KD-L** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej 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 terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających w zakresie od 10 m do 73 m.

8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KD-D** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej dojazdowej, 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 od 6 m do 30 m;
  - b) lokalizacja elementów technicznego wyposażenia drogi oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z drogą – z zachowaniem przepisów odrębnych.

#### **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.

<b>L.p.</b>	<b>Zakres kompetencji</b>	<b>Uwagi/Opinia</b>	<b>Data i podpis</b>
1.	Przygotował –  ..... (Imię i nazwisko)		
2.	Przegląd - Naczelnik lub osoba upoważniona		
3.	Przegląd - Dyrektor Departamentu lub osoba upoważniona		
4.	Opinia - Radca Prawny		
5.	Przegląd - Sekretarz Miasta lub osoba upoważniona		
6.	Przegląd/Opinia - Skarbnik Miasta lub osoba Upoważniona		



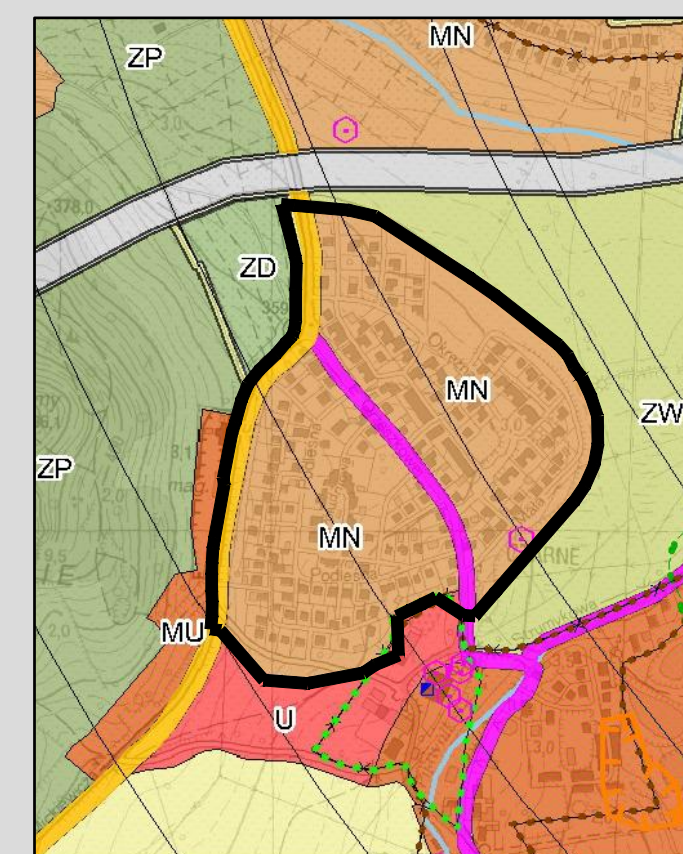
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODARWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W REJONIE ULICY OKRĘŻNEJ W JELENIEJ GÓRZE

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR

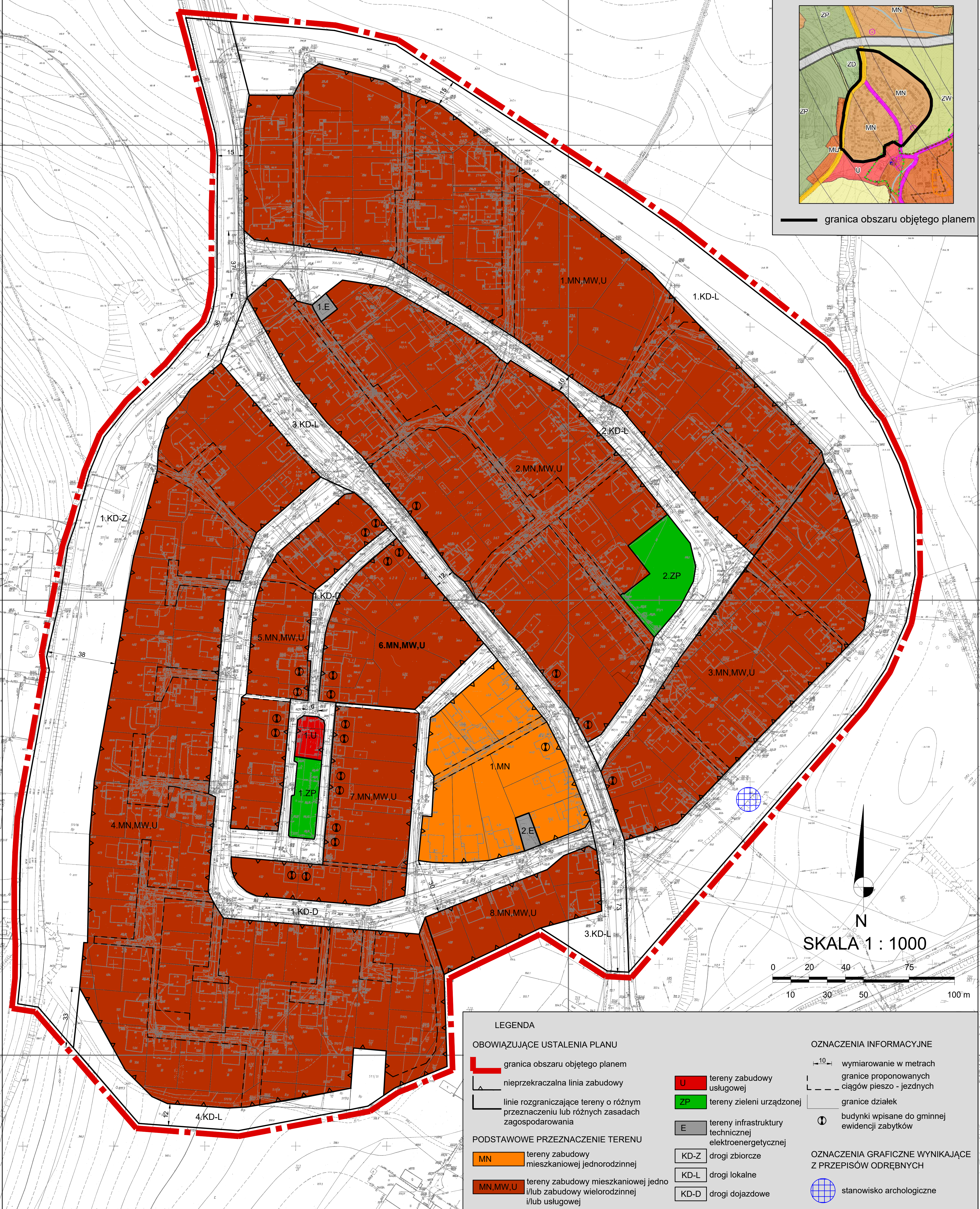
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY Z DNIA

2020 r.

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA JELENIA  
GÓRA UCHWŁONEGO UCHWAŁĄ NR  
245.XXXIV.2016  
Z DNIA 8 LISTOPADA 2016 r.  
SKALA 1:1000



— granica obszaru objętego planem



LEGENDA	
<b>OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU</b>	
	granica obszaru objętego planem
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
<b>PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU</b>	
	MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	MN,MW,U tereny zabudowy mieszkaniowej jedno i/lub zabudowy wielorodzinnej i/lub usługowej
	U tereny zabudowy usługowej
	ZP tereny zieleni urządzonej
	E tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej
	KD-Z drogi zbiorcze
	KD-L drogi lokalne
	KD-D drogi dojazdowe
<b>OZNACZENIA INFORMACYJNE</b>	
	10 wymiarowanie w metrach
	l granice proponowanych ciągów pieszo - jezdnych
	— granice działek
	⊙ budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków
<b>OZNACZENIA GRAFICZNE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBYNYCH</b>	
	⊕ stanowisko archeologiczne



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Jeleniej Góry  
z dnia.....2020 r.

## **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

### **UWAGI WNIESIONE W CZASIE I-GO WYŁOŻENIA**

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.) Rada Miejska Jeleniej Góry po zapoznaniu się z uwagą, wniesioną do pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w dniach od 5 lutego 2020 r. do 27 lutego 2020 r. (termin składania uwag do dnia 13 marca 2020 r.) rozstrzyga w następujący sposób:

**§ 1.** *Uwzględnia się uwagę złożoną w dniu 10.03.2020 r. przez wnioskodawcę [...]\*#*

### **UWAGI WNIESIONE W CZASIE II-GO WYŁOŻENIA**

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.) Rada Miejska Jeleniej Góry stwierdza, że w terminie, o którym jest mowa w art. 17 pkt 11 wyżej wymienionej ustawy, nie wniesiono żadnych uwag, w tym uwag wymagających rozstrzygnięcia.

*\* Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych na podstawie rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1)*

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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.) Rada Miejska Jeleniej Góry rozstrzyga, co następuje:

**§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:**

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:**

- 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”;
- 2) wydatki z budżetu gminy;
- 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych.

## UZASADNIENIE

Prace nad przedmiotową uchwałą rozpoczęto w związku z uchwałą nr 313.XLII.2017 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 27 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Okrężnej w Jeleniej Górze**.

Obszar objęty opracowaniem (o wielkości około 20 ha) znajduje się na osiedlu Czarne. Północną i wschodnią granicę opracowania wyznacza ulica Okrężna, na odcinku od ulicy Adama Mickiewicza do ulicy Orzeszkowej. Południową granicę wyznacza granica obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych pomiędzy ulicą Strumykową i Czarnoleską w Jeleniej Górze (uchwalonego uchwałą nr 522.LVII.2014 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 30 czerwca 2014 r.). Granica zachodnia przebiega wzdłuż ulicy Adama Mickiewicza.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedli mieszkaniowych w jednostce „Czarne” (uchwalony uchwałą nr 693/L/2002 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 14 maja 2002 r./ opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 1 lipca 2002 r. nr 139, poz. 1906).

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu, obszar objęty opracowaniem stanowią głównie tereny zespołów zabudowy mieszkaniowej z funkcjami uzupełniającymi, tereny usług komercyjnych i handlu, a także tereny administracji i usług publicznych.

Nowy plan miejscowy, zmniejszający restrykcyjne ograniczenia obecnego dokumentu, pozwoli na zintensyfikowanie istniejącej zabudowy oraz umożliwi realizację planowanych inwestycji.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jelenia Góra (uchwalonego uchwałą nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 8 listopada 2016 r.), teren objęty projektem **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Okrężnej w Jeleniej Górze** znajduje się w granicach **obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub niskiej wielorodzinnej - MN**, dla którego studium ustala, co następuje:

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) zieleni urządzonej i obiekty małej architektury.

2) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2
- b) minimalna powierzchnia terenów czynnych biologicznie – 30%,
- c) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m.

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

- a) likwidacja zagospodarowania i użytkowania terenu naruszającego funkcję obszaru oraz obiektów i zabudowy, które utraciły wartość techniczną i użytkową oraz nie przedstawiają wartości kulturowych,
- b) realizacja zespołów nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej oraz uzupełnianie

ich funkcją usług nieuciążliwych,

c) realizacja elementów małej architektury i atrakcyjnej ogólnodostępnej przestrzeni w otoczeniu zabudowy usługowej; wykorzystywanie zieleni do wyeksponowania lub przesłaniania obiektów,

d) zapewnienie dostępności komunikacyjnej terenów, realizacja w nowych oraz uzupełnienie w istniejących zespołach mieszkaniowych wewnętrznego układu komunikacyjnego, tworzonego na zasadzie układów przejazdowych, z unikaniem układów dróg ślepych, bez przejazdu,

e) realizacja niezbędnej ilości miejsc parkingowych szczególnie towarzyszących funkcji usługowej; użytkownicy poszczególnych działek powinni mieć wyznaczone miejsca do parkowania oraz garażowania pojazdów w obrębie działki budowlanej,

f) wyposażenie terenów i obiektów w infrastrukturę techniczną, ze szczególnym uwzględnieniem sieci kanalizacyjnej oraz stosowanie proekologicznych systemów grzewczych,

g) na terenach stref ochronnych i izolacyjnych od sieci infrastruktury technicznej – zachowanie warunków wynikających z przebiegu sieci.

### **Procedura planistyczna**

Dnia 27 czerwca 2017 r. Rada Miejska Jeleniej Góry podjęła uchwałę nr 313.XLII.2017 w sprawie przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Okrężnej w Jeleniej Górze**. Procedurę planistyczną przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- ogłoszono w prasie miejscowej (Nowiny Jeleniogórskie nr 28, z dnia 11.07.2017 r.) oraz poprzez Obwieszczenie Prezydenta Miasta Jeleniej Góry nr 475.2017.VII z dnia 11.07.2017 r. (umieszczone na tablicach ogłoszeń oraz w BIP) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Okrężnej w Jeleniej Górze**, określając przy tym formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania;
- sporządzono projekt planu miejscowego 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 05.02.2020 r. - 27.02.2020 r.; w trakcie wyłożenia, w dniu 20 lutego 2020 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu; o powyższych terminach i możliwości składania uwag ogłoszono w prasie miejscowej (Nowiny Jeleniogórskie nr 4 z dnia 28.01.2020 r.) oraz poprzez Obwieszczenie Prezydenta Miasta Jeleniej Góry nr 198.2020.VIII, z dnia 28.01.2020 r. (umieszczone na tablicach ogłoszeń oraz w BIP);
  - w dniach 03.06.2020 r. - 03.07.2020 r.; w trakcie wyłożenia, w dniu 15.06.2020 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu; o powyższych terminach i możliwości składania uwag ogłoszono w prasie miejscowej (Nowiny Jeleniogórskie nr 21 z dnia 26 maja 2020 r.) oraz poprzez Obwieszczenie Prezydenta Miasta Jeleniej Góry nr 249.2020.VIII, z dnia 26 maja 2020 r. (umieszczone na tablicach ogłoszeń oraz w BIP);
- w trakcie sporządzania planu przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, wypełniając obowiązki określone w art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081, z późn. zm.).

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



planu uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, ustalając: linie rozgraniczające terenów oraz ich przeznaczenie; wskaźniki i parametry zabudowy, nawiązujące do istniejącej zabudowy i jej regionalnych walorów architektonicznych;
- wymagania ochrony środowiska, przyjmując odpowiednią kwalifikację akustyczną – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-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: dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków i dla stanowisk archeologicznych wprowadzono ustalenia dotyczące ich ochrony; ze względu na brak występowania na obszarze planu dóbr kultury współczesnej nie ustalono zasad ich ochrony;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (m. in. poprzez ustalenie obowiązku zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową);
- walory ekonomiczne przestrzeni, racjonalnie wykorzystując tereny;
- prawo własności, ważąc interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag do projektu planu w trakcie jego sporządzania (wnikliwie rozpatrywane i w miarę możliwości uwzględniane);
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – stwierdzono, że na obszarze planu nie występują takie tereny;
- potrzeby interesu publicznego: opracowując projekt planu na każdym etapie zapewniono jawność i przejrzystość procedur planistycznych;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: określono zasady i możliwości wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Okrężnej w Jeleniej Górze** oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z art. 17 pkt 1, 9, 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz precyzyjne przedstawienie zasad ich realizacji;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: poprzez wprowadzenie ustaleń dających możliwość korzystania z istniejącej sieci wodociągowej, zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności oraz dopuszczenie indywidualnych rozwiązań, z zachowaniem przepisów odrębnych.

Stosownie do art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenów w granicach opracowania oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania terenów (oraz korzystania z tych terenów), brano pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny.

Stosownie do art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w trakcie prac projektowych związanych ze sporządzaniem planu, brano pod uwagę takie aspekty planowania przestrzennego jak: zachowanie ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W tym kontekście należy podkreślić, że teren opracowania położony jest w starej tkance miejskiej, co jest dużym atutem z punktu widzenia ekonomiki przestrzeni. Planowana zabudowa będzie stanowić uzupełnienie zabudowy istniejącej, co pozwala na wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej. Wielkość obszaru opracowania oraz sposób kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenów (ustalone w planie), pozwalają na

wykorzystanie istniejącej obsługi komunikacyjnej, umożliwiając jednocześnie korzystanie z transportu miejskiego jako podstawowego środka transportu mieszkańców. W ustaleniach planu dopuszczono możliwość realizacji ciągów pieszych i rowerowych, ułatwiających przemieszczanie się mieszkańców oraz zachęcających do korzystania z alternatywnych środków komunikacji.

Uchwałą nr 471.LII.2014 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 18 lutego 2014 r. w sprawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Jeleniej Góry oraz opracowania programu sporządzania planów, gmina dokonała oceny aktualności Studium i planów miejscowych. W powyższej analizie uznano, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedli mieszkaniowych w jednostce „Czarne” (uchwalony uchwałą nr 693/L/2002 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 14 maja 2002 r./ opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 1 lipca 2002 r. nr 139, poz. 1906), wymaga zmian jako całość. Na części terenu, dla którego obowiązywał plan, zostały wprowadzone ustalenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych pomiędzy ulicą Strumykową i Czarnoleską w Jeleniej Górze (uchwalonego uchwałą nr 522.LVII.2014 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 30 czerwca 2014 r.). 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 uwagi na położenie terenu opracowania, pozwalające na wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej – realizacja ustaleń planu będzie miała niewielki wpływ na dochody i wydatki jakie poniesie Gmina Jelenia Góra w związku z przyjętymi w planie rozwiązaniami. Zgodnie z przewidywaniami Prognozy Finansowej, w okresie 10 prognozowanych lat przewiduje się niewielkie wydatki środków pieniężnych związanych z realizacją ustaleń aktualnie sporządzanego projektu miejscowego planu zagospodarowania. Natomiast wpływy z tytułu podatku od budynków oraz sprzedaży terenów miejskich uplasują się w wysokości ponad 94 800 zł. Wynikiem zestawienia wpływów i wydatków wynikających z opracowanego projektu planu jest dodatni bilans wynoszący ponad 88 850 zł. Wartość określona w prognozie przy zastosowaniu metody NPV (wartość bieżąca netto obliczana za pomocą dyskontowania przyszłych strumieni pieniężnych do ich wartości obecnych) wyniosła ponad 80 000 zł. Stąd z wykonanych wyliczeń wynika, że uchwalenie sporządzanego planu miejscowego z punktu widzenia skutków finansowych jest korzystne w porównaniu do skutków finansowych wynikających z aktualnie obowiązującego miejscowego planu.