

Projekt

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

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w dzielnicy Cieplice pomiędzy ulicami: Sobieszowską, Św. Jadwigi Śląskiej, Jagiellońską i Lubańską w Jeleniej Górze**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2020 r. poz. 713) art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) oraz w związku z uchwałą nr 188.XVII.2020 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w dzielnicy Cieplice pomiędzy ulicami: Sobieszowską, Oskara Langego, Jagiellońską i Lubańską w Jeleniej Górze, stwierdzając, że zmiana planu 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w dzielnicy Cieplice pomiędzy ulicami: Sobieszowską, Św. Jadwigi Śląskiej, Jagiellońską i Lubańską w Jeleniej Górze, uchwalonego uchwałą nr 217.XXIV.2012 z dnia 27 marca 2012 r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 1 czerwca 2012 r., poz. 1947).

2. Zmiana planu następuje w części:

- 1) załącznika graficznego nr 1 i jego ustaleń w obszarze objętym na załączniku graficznym oznaczeniem „Zmiana załącznika graficznego” z korektą ustaleń dla terenów oznaczonych symbolami U/MW.1 i U/MW.2;
- 2) ustaleń tekstu planu w zakresie przeznaczenia terenów oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w planie, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami U/MW. 1 i U/MW.2.

3. W zmianie planu nie określa się:

- 1) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - ponieważ zostały one określone w planie;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - ponieważ zostały one określone w planie;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - ponieważ zostały one określone w planie;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu - ponieważ zostały one określone w planie;
- 5) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ponieważ zostały one określone w planie;
- 7) granic i sposobów 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 - ponieważ zostały one określone w planie;

- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - ponieważ zostały one określone w planie;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy - ponieważ zostały one określone w planie;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - ponieważ zostały one określone w planie;
- 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ponieważ zostały one określone w planie;
- 12) stawek procentowych, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ponieważ zostały one określone w planie;
- 13) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 14) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 15) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 16) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 17) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 18) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym - ze względu na brak występowania takich terenów;
- 19) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 - ze względu na brak występowania takich terenów;
- 20) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 21) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych - ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych;
- 22) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych - ze względu na brak takich terenów oraz ich stref ochronnych;
- 23) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów - ponieważ zostały one określone w planie;
- 24) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych - ze względu na brak potrzeby takich regulacji.

4. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek zmiany planu sporządzony na mapie w skali 1:1000;

- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu.
4. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń zmiany planu.

## Rozdział 2. Zmiany w przepisach obowiązujących

§ 2. 1. W uchwale nr 217.XXIV.2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 27 marca 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w dzielnicy Cieplice pomiędzy ulicami: Sobieszowską, Oskara Langego, Jagiellońską i Lubańską w Jeleniej Górze (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 1 czerwca 2012 r., poz. 1947) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) § 1 otrzymuje nowe brzmienie:"1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w dzielnicy Cieplice pomiędzy ulicami: Sobieszowską, Św. Jadwigi Śląskiej, Jagiellońską i Lubańską w Jeleniej Górze.  
2. Granice obszaru objętego planem przebiegają od strony północnej wzdłuż ul. Sobieszowskiej, od strony wschodniej wzdłuż ul. Lubańskiej, od strony południowej częściowo wzdłuż ul. Jagiellońskiej i ul. Św. Jadwigi Śląskiej oraz terenów zainwestowanych. Granice te oznaczono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.  
3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki:  
1) załącznik nr 1 - rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000;  
2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;  
3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.  
4. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.,,
- 2) § 3 pkt 1) otrzymuje nowe brzmienie:"**planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w dzielnicy Cieplice pomiędzy ulicami: Sobieszowską, Św. Jadwigi Śląskiej, Jagiellońską i Lubańską w Jeleniej Górze;"
- 3) § 8 pkt 1 lit. e) otrzymuje nowe brzmienie:"zakaz lokalizacji obiektów tworzących dominanty wysokościowe powyżej 17 m,"
- 4) § 10 tabela 3 rubryka A. otrzymuje nowe brzmienie:

A	PRZEZNACZENIE TERENU:
	1.Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; 2.Przeznaczenie uzupełniające terenu: 1) lokale mieszkalne wbudowane w obiekty usługowe; 2) infrastruktura techniczna;

- 5) § 10 tabela 3 rubryka B. II. otrzymuje nowe brzmienie:

B	II.	Ustalenia indywidualne	
		Symbol terenu	ustalenia
		U/MW.1	1.Ustala się następujące wymagania w zakresie kształtowania zabudowy: 1)maksymalna wysokość zabudowy - 16,0 m; 2)minimalna ilość kondygnacji nadziemnych - 2; 3)wskaźnik zabudowy działki – od 0,2 do 0,4; 4)wskaźnik intensywności zabudowy- od 0,4 do 2; 5)dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia od 35 <sup>0</sup> do 45 <sup>0</sup> lub dachy płaskie; dla zabudowy usług sportu nie określa się formy dachu.

		2.Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%. 3.Dała zabudowy mieszkaniowej linię zabudowy od strony ul. Św. Jadwigi Śląskiej należy traktować jako obowiązującą.
	U/MW.2	1.Ustala się następujące wymagania w zakresie kształtowania zabudowy: 1) maksymalna wysokość zabudowy – 16,0 m; 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 0,7; 3) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,0 do 2,0; 2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%; 3. Dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działek.

2. Zmiana nazwy ulicy z Oskara Langego na Św. Jadwigi Śląskiej następuje w związku z uchwałą nr 325.XLII.2017 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 27 czerwca 2017 r.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

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

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

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

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Jeleniej Góry

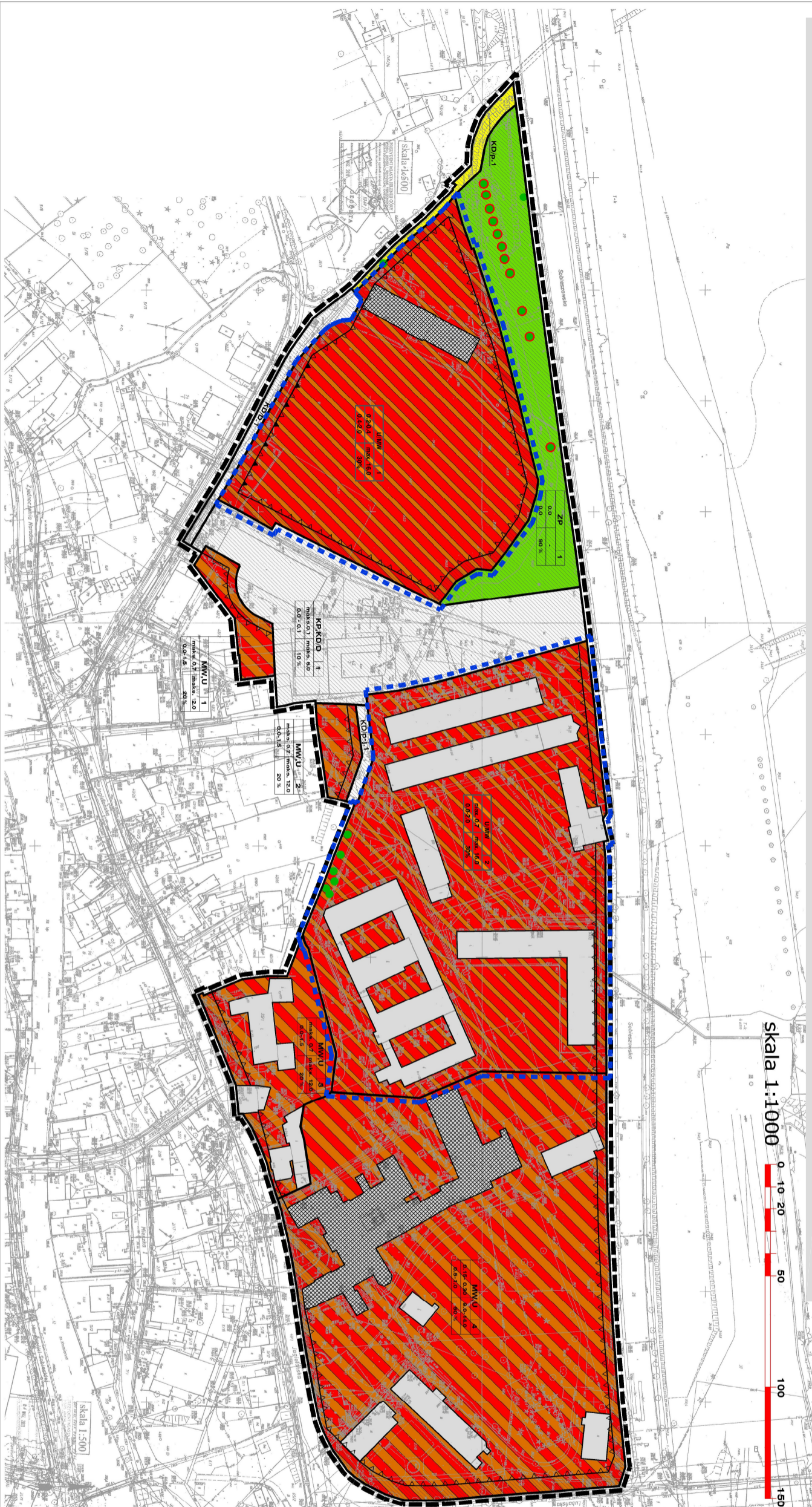
z dnia.....2020 r.

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

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW  
POŁOŻONYCH W DZIELNICY CIEPLICE POMIĘDZY ULICAMI: SOBIESZOWSKĄ, ŚW. JADWIGI  
ŚLĄSKIEJ, JAGIELLOŃSKĄ I LUBAŃSKĄ W JELENIEJ GÓRZE



skala 1:1000 0 10 20 50 100 150



ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY NR.....  
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY Z DNIA.....  
publikacja: Dz. Urz. Woj. Dol.....

**OZNACZENIA:**

**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**

U	tereny zabudowy usługowej
MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wieloblokowej
ZP	tereny zieleni urządzonej
KP	tereny parkingowe
KD-D	ulice objazdowe
KD-B-1	ciąg pieszo - jezdny
KD-B	ciąg pieszo

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

**Oznaczenia pozostałe:**

▲▲▲	maksymalna nieprzekraczalna linie zabudowy z wyznaczoną orientacją budynku
▲▲	maksymalna nieprzekraczalna linie zabudowy z wyznaczoną orientacją budynku
▲	przebieg publiczny
●●●	cechy drzewa wskazane do objęcia ochroną w formie pomników przyrody
●●	cechy drzewa pozostałe
●	budynki istniejące
■	budynki wpisane do ewidencji zabytków
■	granica obszaru objętego planem
■	granica obszaru objętego zmianą załącznika graficznego
■	wskazniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

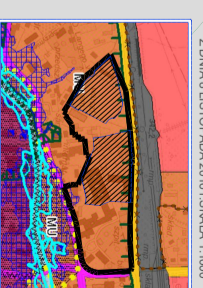
**1 - numer terenu**

A	przeznaczenie terenu
B	wyposażenie terenu
C	wprowadzone zabudowy w m
D	wskazniki kształtowania zabudowy
E	wskazniki odstępów między zabudowanymi budynkami
F	tereny objęte ochroną przyrody

**WYRSY Z STUDIUM UMARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA JELENIA GÓRA UCHWAŁĄ NR 245, XXIV, 2016 Z DNIA 8 LISTOPADA 2016 I SKALA 1:1000**

**WYRSY Z STUDIUM UMARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA JELENIA GÓRA UCHWAŁĄ NR 245, XXIV, 2016 Z DNIA 8 LISTOPADA 2016 I SKALA 1:1000**

Wskazniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu



**Legenda**

Granica obszaru objętego planem

Zmiany załącznika graficznego

## UZASADNIENIE

Prace nad przedmiotową uchwałą rozpoczęto w związku z uchwałą nr 188.XVII.2020 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w dzielnicy Cieplice pomiędzy ulicami: Sobieszowską, Oskara Langego, Jagiellońską i Lubańską w Jeleniej Górze.

Obszar objęty opracowaniem (o wielkości ok. 37 ha), to część północna centralnej części Cieplic wyodrębniona ww. ulicami. Aktualnie ulica Oskara Langego otrzymała nową nazwę i jest to ulica Św. Jadwigi Śląskiej, w związku z czym w uchwale w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zamiast ulicy Oskara Langego wskazuje się ulicę Św. Jadwigi Śląskiej.

Na ww. terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (uchwalony uchwałą nr 217.XXIV.2012 z dnia 27 marca 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w dzielnicy Cieplice pomiędzy ulicami: Sobieszowską, Oskara Langego, Jagiellońską i Lubańską w Jeleniej Górze (opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dn. 1 czerwca 2012 r., poz. 1947).

Do przedmiotowego opracowania przystąpiono z uwagi na złożone wnioski o zmianę zapisów planu w odniesieniu do terenów U/MW.1 i U/MW.2, w zakresie przeznaczenia podstawowego terenu oraz wysokości i intensywności zabudowy. W obowiązującym obecnie planie, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jest przeznaczeniem uzupełniającym terenu U/MW.1 i U/MW.2, co w myśl ustaleń planu oznacza, że nie może ona zajmować więcej niż 49% powierzchni działki budowlanej, a powierzchnia całkowita budynków lub lokali związanych z tym przeznaczeniem nie może przekroczyć 49% powierzchni całkowitej wszystkich budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa – zgodnie ze zmianą planu, stanowi przeznaczenie podstawowe terenów U/MW.1 i U/MW.2. Zmiana planu, przeprowadzona w wyniku podjęcia przedmiotowej uchwały, nie zmieni faktycznej funkcji terenów U/MW.1 i U/MW.2 (ustalonej w obowiązującym planie), da jednak możliwość wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w stopniu dopuszczonym jak dla zabudowy usługowej w aktualnie obowiązującym planie. Ponadto, planowana zmiana nie dodaje ani nie uchyla żadnego z ustalonych terenów oraz nie zmienia ich funkcji, a zatem – nie pozbawia właścicieli prawa zabudowy działki. Zmiana nie wywołuje negatywnych skutków, ogranicza się wyłącznie do korekty tekstu planu, a w zakresie rysunku – do zmiany parametrów w tabeli określającej wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, przypisanej terenom U/MW.1 i U/MW.2.

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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w dzielnicy Cieplice pomiędzy ulicami: Sobieszowską, Św. Jadwigi Śląskiej, Jagiellońską i Lubańską w Jeleniej Górze, znajduje się w granicach obszaru mieszkaniowo-usługowego MU, dla którego studium ustala, co następuje:

- 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:
  - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne, z towarzyszącą funkcją usługową,
  - 2) budynki usługowe, produkcyjne oraz rzemieślnicze, handel,
  - 3) budynki gospodarcze wraz z infrastrukturą komunikacyjną (garaże, parkingi),
  - 4) tereny i obiekty sportowo – rekreacyjne,
  - 5) budynki i obiekty użyteczności publicznej oraz obiekty sakralne,



- 6) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- 7) zieleń urządzoną i obiekty małej architektury.
- 2) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:
  - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0,
  - 2) minimalna powierzchnia terenów czynnych biologicznie – 20%,
  - 3) 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.

Przewidywane zagospodarowanie terenu jest zgodne z zapisami studium.

### **Procedura planistyczna**

Dnia 26 lutego 2020 r. Rada Miejska Jeleniej Góry podjęła uchwałę nr 188.XVII.2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w dzielnicy Cieplice pomiędzy ulicami: Sobieszowską, Oskara Langego, Jagiellońską i Lubańską w Jeleniej Górze.

Procedurę planistyczną przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), w tym zgodnie z art. 17:

- ogłoszono w prasie miejscowej (Nowiny Jeleniogórskie nr 10, z dnia 10 marca 2020 r.) oraz przez Obwieszczenie Prezydenta Miasta Jeleniej Góry nr 219.2020.VIII z dnia 10 marca 2020 r. (umieszczone na tablicach ogłoszeń oraz w BIP) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w dzielnicy Cieplice pomiędzy ulicami: Sobieszowską, Św. Jadwigi Śląskiej, Jagiellońską i Lubańską 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 283, z późn. zm.),

Projekt zmiany planu spełnia wymogi art. 15 ust. 2, tj. projekt planu zawiera obowiązkowe elementy planu.

Projekt zmiany 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 zmiany planu uwzględniono dla obszaru U/MW.1 i U/MW.2:

- walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, utrzymując: linie rozgraniczające terenu oraz ustalając jego nowe przeznaczenie; utrzymując zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego linii zabudowy oraz określając zasady kształtowania zabudowy poprzez wskazanie wskaźników i parametrów zabudowy, w tym podanie kąta nachylenia połączy dachowych i formy dachów; nawiązując do istniejącej zabudowy i jej regionalnych walorów architektonicznych;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: na obszarze objętym zmianą planu nie występują obszary zagrożenia powodzią; wymagania ochrony środowiska uwzględniono przyjmując odpowiednią kwalifikację akustyczną – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinnej z usługami; wprowadzając ograniczenia dotyczące prowadzenia usług, w tym handlu detalicznego z ograniczeniami zawartymi w przepisach odrębnych dotyczących strefy B ochrony uzdrowskiej;
- wymagania dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ze względu na fakt, że cały obszar znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej nie ulegają zmianie zapisy obowiązującego miejscowego planu, jedynie w § 8 planu zmieniono pkt e), ze względu na zmianę parametrów wysokości obiektów objętych zmianą planu;
- 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), nie były przedmiotem zmiany;
- 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 zmiany planu nie występują takie tereny;
- potrzeby interesu publicznego: opracowując projekt zmiany planu na każdym etapie zapewniono jawność i przejrzystość procedur planistycznych;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, nie były przedmiotem zmiany planu;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w dzielnicy Cieplice pomiędzy ulicami: Sobieszowską, Św. Jadwigi Śląskiej, Jagiellońską i Lubańską 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 – nie były przedmiotem zmiany planu.

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 zmianie planu), 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 84.IX.2019 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 25 czerwca 2019 r. w sprawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Jelenia Góra w latach 2013-2019 wraz z programem sporządzania planów miejscowych, gmina dokonała oceny aktualności Studium i planów miejscowych. W powyższej analizie uznano, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w dzielnicy Cieplice pomiędzy ulicami: Sobieszowską, Oskara Langego, Jagiellońską i Lubańską w Jeleniej Górze, nie wymaga zmian jako całość, wskazując jednocześnie, że teren planu jest zainwestowany częściowo, co wymaga weryfikacji. Niniejsze opracowanie, biorąc pod uwagę „wnioski i wskazania dotyczące weryfikacji” przedstawione w ww. analizie (sporządzonej w myśl art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), wprowadza ustalenia pozwalające na skuteczne zainwestowanie terenów w jego granicach.

Ocena skutków uchwalenia zmiany planu nie narusza ustaleń Prognozy Finansowej skutków uchwalenia planu uchwalonego uchwałą nr 217.XXIV.2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 27 marca 2012 r.