

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY**

z dnia 2021 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ul. Sobieszowską a Trasą Czeską w Jeleniej Górze

Na podstawie art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2020 r. poz. 713, z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ul. Sobieszowską a Trasą Czeską 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.

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

Załącznik do uchwały nr Rady miejskiej Jeleniej Góry z dnia w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ul. Sobieszowską a Trasą Czeską w Jeleniej Górze



Legenda:

-  granica obszaru objętego opracowaniem
-  granice działek ewidencyjnych
-  istniejące budynki

Uzasadnienie

Do projektu uchwały Rady Miejskiej Jeleniej Góry w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ul. Sobieszowską a Trasą Czeską w Jeleniej Górze.

Obszar objęty opracowaniem znajduje się w Cieplicach. Od południa graniczy z terenami kolejowymi biegnącymi wzdłuż ulicy Sobieszowskiej od strony zachodniej z gminą Stara Kamienica od północnej z Trasą Czeską a od wschodniej z ulicą Lubańską. Granicę obszaru objętego planem przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

W 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.) przedmiotowy obszar znajduje się w *granicach obszarów: usługowych (U), lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (UC), mieszkaniowo – usługowe (MU), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub niskiej wielorodzinnej (MN), rolnych (R) oraz drogi klasy (Z).*

Na przedmiotowym terenie obowiązują:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Lubańskiej w Jeleniej Górze, obręb Cieplice I, AM2. (uchwała nr 179/XVIII/2004 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 24 lutego 2004 r.)
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla dzielnicy Cieplice w Jeleniej Górze (uchwała nr 270/XXXVII/08 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 7 października 2008 r.)
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu sąsiadującego z gminą Stara Kamienica, położonego w rejonie ulicy Dolnośląskiej w Jeleniej Górze (uchwała nr 29.VI.2015 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 24 lutego 2015 r.)
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów sąsiadujących z gminą Stara Kamienica, położonych w rejonie Trasy Czeskiej i ulicy Lubańskiej w Jeleniej Górze (uchwalony uchwałą nr 361/XLV/2017 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 28 listopada 2017 r.).

Obecnie, zgodnie z zapisami ww. obowiązujących opracowań planistycznych, obszar objęty opracowaniem stanowią głównie tereny: rolne, usługowe, mieszkaniowo - usługowe, zieleni urządzonej i sportu. Pozostała część to wody powierzchniowe śródlądowe, tereny zieleni nieurządzonej.

Celem opracowania niniejszego planu miejscowego jest poszerzenie oferty inwestycyjnej miasta oraz zapewnienie realizacji polityki przestrzennej wynikającej ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra.

Biorąc powyższe pod uwagę, celowe jest podjęcie niniejszej uchwały, a następnie przeprowadzenie procedury ustawowej prowadzącej do uchwalenia ww. planu.

Analizy Prezydenta Miasta, poprzedzające podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ul. Sobieszowską a Trasą Czeską w Jeleniej Górze.

1. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzania planu.

Do projektu uchwały Rady Miejskiej Jeleniej Góry w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ul. Sobieszowską a Trasą Czeską w Jeleniej Górze.

Obszar objęty opracowaniem znajduje się w Cieplicach. Od południa graniczy z terenami kolejowymi biegnącymi wzdłuż ulicy Sobieszowskiej od strony zachodniej z gminą Stara Kamienica od północnej z Trasą Czeską a od wschodniej z ulicą Lubańską. Granicę obszaru objętego planem przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

W 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.) przedmiotowy obszar znajduje się w *granicach obszarów: usługowych (U), lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (UC), mieszkaniowo – usługowe (MU), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub niskiej wielorodzinnej (MN), rolnych (R) oraz drogi klasy (Z).*

Na przedmiotowym terenie obowiązują:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Lubańskiej w Jeleniej Górze, obręb Cieplice I, AM2. (uchwała nr 179/XVIII/2004 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 24 lutego 2004 r.)
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla dzielnicy Cieplice w Jeleniej Górze (uchwała nr 270/XXXVII/08 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 7 października 2008 r.)
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu sąsiadującego z gminą Stara Kamienica, położonego w rejonie ulicy Dolnośląskiej w Jeleniej Górze (uchwała nr 29.VI.2015 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 24 lutego 2015 r.)
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów sąsiadujących z gminą Stara Kamienica, położonych w rejonie Trasy Czeskiej i ulicy Lubańskiej w Jeleniej Górze (uchwalony uchwałą nr 361/XLV/2017 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 28 listopada 2017 r.).

Obecnie, zgodnie z zapisami ww. obowiązujących opracowań planistycznych, obszar objęty opracowaniem stanowią głównie tereny: rolne, usługowe, mieszkaniowo - usługowe, zieleni urządzonej i sportu. Pozostała część to wody powierzchniowe śródlądowe, tereny zieleni nieurządzonej.

Celem opracowania niniejszego planu miejscowego jest poszerzenie oferty inwestycyjnej miasta oraz zapewnienie realizacji polityki przestrzennej wynikającej ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra.

Biorąc powyższe pod uwagę, celowe jest podjęcie niniejszej uchwały, a następnie przeprowadzenie procedury ustawowej prowadzącej do uchwalenia ww. planu.

2. Analiza dotycząca stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze *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.), teren objęty opracowaniem znajduje się w granicach terenów oznaczonych symbolem:

U - Obszary usługowe

- 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, urządzenie 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.

UC1-UC19 - Obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

- 1) Na terenach oznaczonych na rysunku nr 4 studium (symbol i grafika) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
- 2) Kierunki i wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów określa symbol początkowy, który wskazuje na przynależność terenu do konkretnego obszaru funkcjonalnego.

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) 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
 - 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.

MU - Obszary mieszkaniowo-usługowe

- 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

R - Obszary rolne

- 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.).

Drogi klasy „Z” - zbiorczej

3. Materiały geodezyjne.

Mapy zasadnicze oraz mapy i dane z ewidencji gruntów, dostępne w Referacie Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru, Departament Rozwoju tut. Urzędu – udostępnione na potrzeby niniejszego 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 do ustawy.