

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY**

z dnia 2021 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Ludomira Różyckiego, ul. Krzysztofa Komedy-Trzcińskiego oraz ul. Alfreda Wilkomirskiego 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. 2021 r. poz. 1372) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Ludomira Rużyckiego, ul. Krzysztofa Komedy-Trzcińskiego oraz ul. Alfreda Wilkomirskiego w Jeleniej Górze.

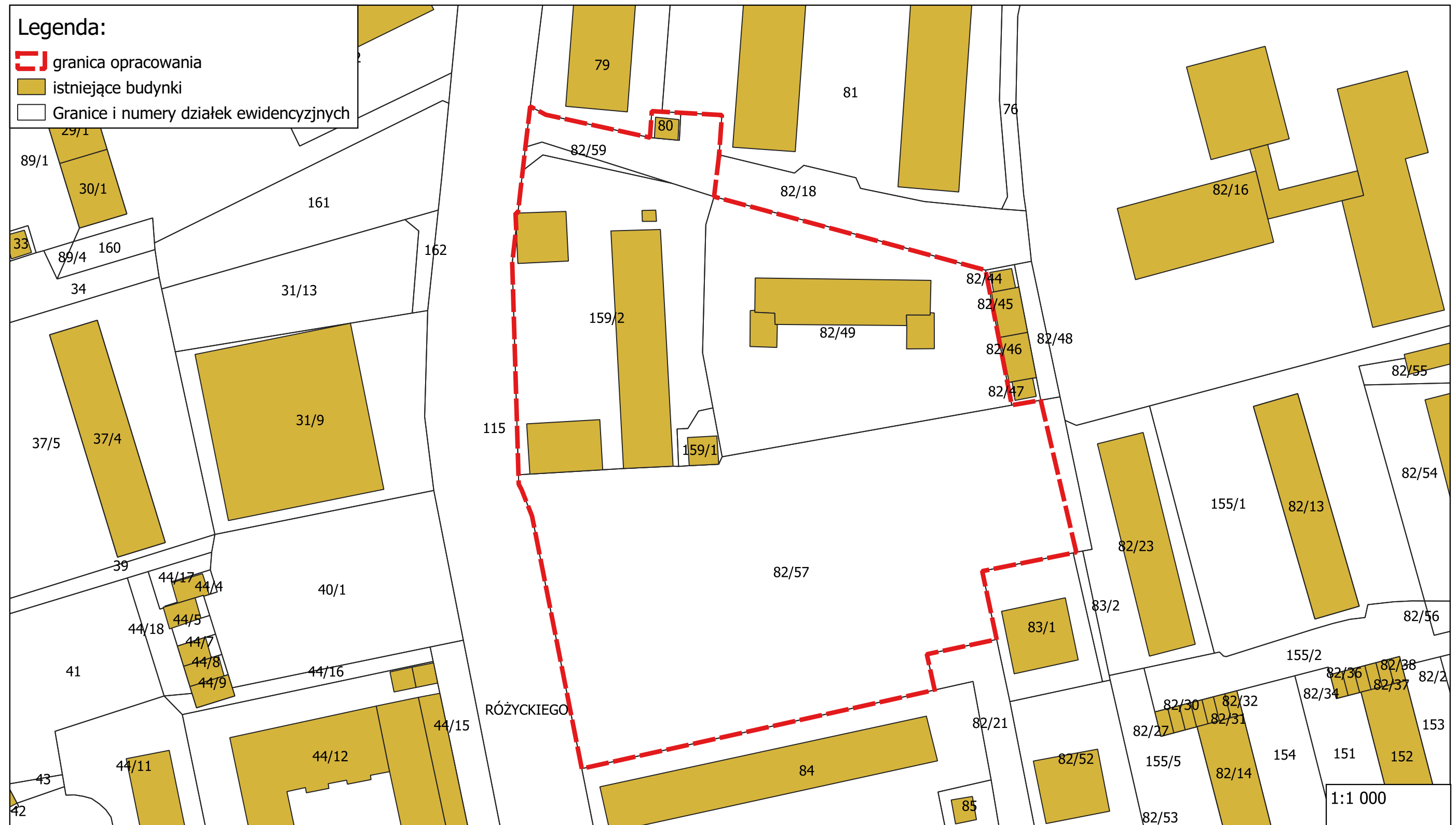
§ 2. Granicę obszaru objętego planem przedstawiają mapy stanowiące załączniki nr 1-3 do niniejszej uchwały.

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

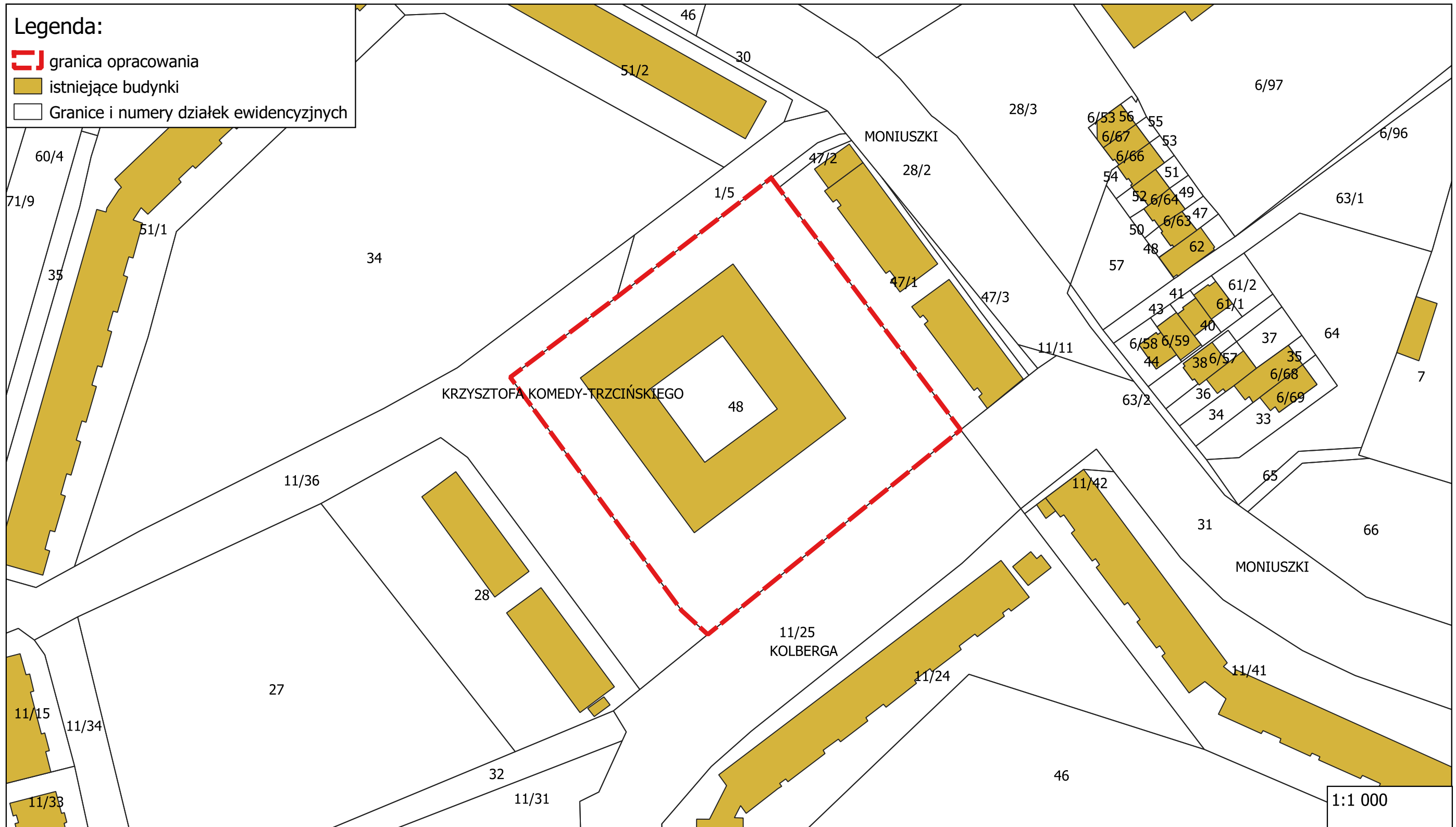
§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Jelenia Góra.

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		

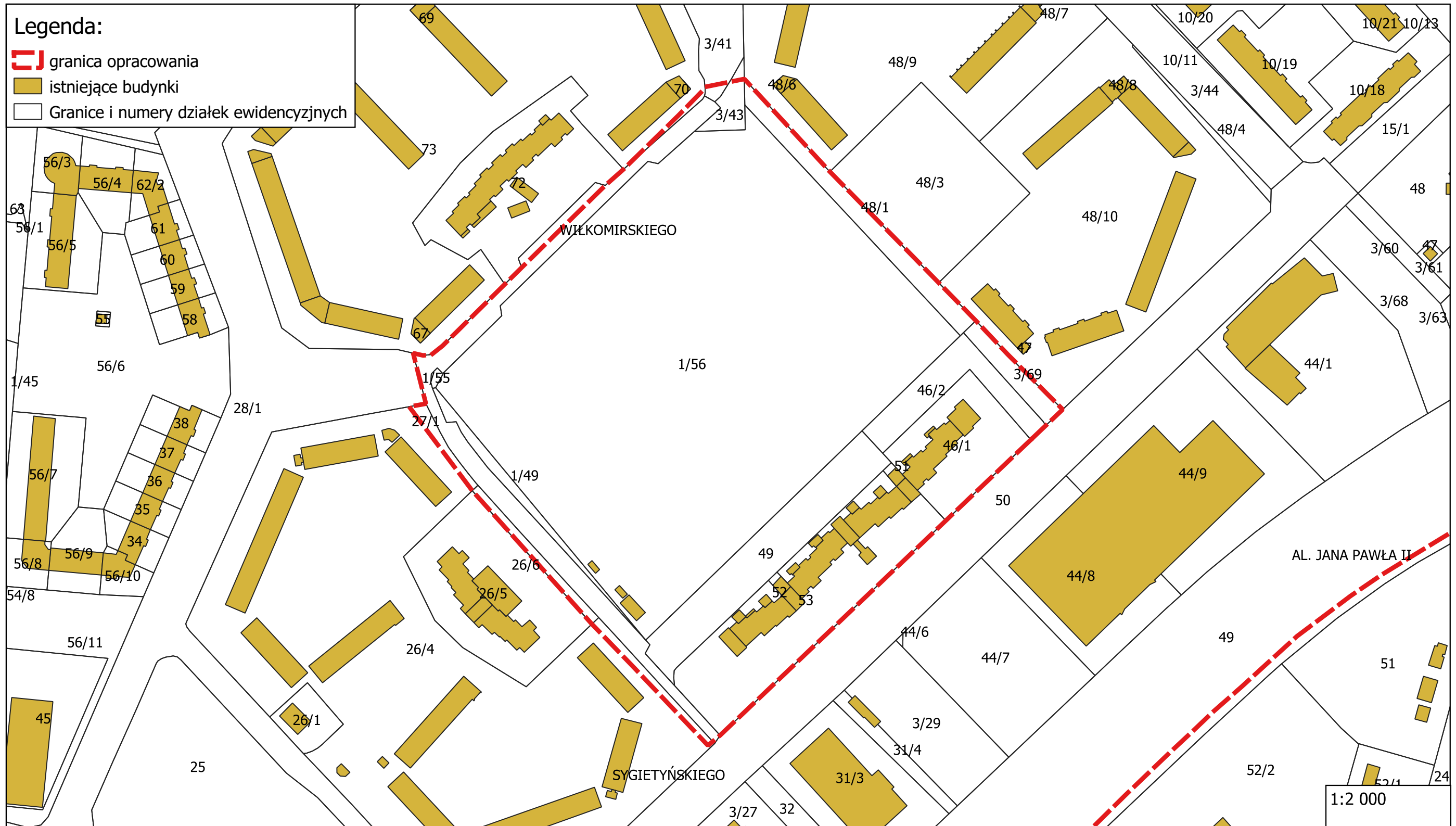
Załącznik nr 1 do uchwały nr Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dniaw sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Ludomira Różyckiego, ul. Krzysztofa Komedy-Trzczińskiego oraz ul. Alfreda Wilkomirskiego w Jeleniej Górze



Załącznik nr 2 do uchwały nr Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dniaw sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Ludomira Różyckiego, ul. Krzysztofa Komedy-Trzcńskiego oraz ul. Alfreda Wilkomirskiego w Jeleniej Górze



Załącznik nr 3 do uchwały nr Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dniaw sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Ludomira Różyckiego, ul. Krzysztofa Komedy-Trzcńskiego oraz ul. Alfreda Wilkomirskiego w Jeleniej Górze



Uzasadnienie

Dynamicznie zmieniające się uwarunkowania, w tym te wynikające ze stanu prawnego gruntów oraz potrzeb i możliwości gminy, powodują konieczność zmiany zapisów dotyczących zagospodarowania przestrzennego terenów *położonych na osiedlu Zabobrze w Jeleniej Górze, przedstawionych na załącznikach graficznych do niniejszej uchwały.*

Załącznik nr 1 do projektu uchwały dotyczy terenu przylegającego do ulicy L. Różyckiego i sąsiadującego od wchodu z terenem Szkoły Podstawowej nr 11 w Jeleniej Górze, a od strony południowej z terenami zabudowy mieszkaniowej. 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 teren znajduje się w *granicach obszaru usługowego (U) oraz obszaru zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)* Ustalenia obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego *dzielnicy Zabobrze w Jeleniej Górze – obszar planistyczny Zabobrze I-II-III i Ogrody działkowe (uchwała nr 257.XXII.2004 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 6 lipca 2004 r.)* definiują przeznaczenie analizowanego obszaru jako tereny usług komercyjnych – zainwestowane, tereny usług publicznych-zainwestowane, tereny zieleni osiedlowej oraz mieszkalnictwa wielorodzinnego-zainwestowane.

Załącznik nr 2 do projektu uchwały dotyczy terenu położonego pomiędzy ulicą K. Komedy – Trzcńskiego a ulicą O. Kolberga. W ww. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra, przedmiotowy teren znajduje się w *granicach obszaru usługowego (U)*. Ustalenia obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego *dzielnicy Zabobrze w Jeleniej Górze – obszar planistyczny Zabobrze I-II-III i Ogrody działkowe (uchwała nr 257.XXII.2004 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 6 lipca 2004 r.)* definiują przeznaczenie analizowanego obszaru jako *tereny usług komercyjnych - zainwestowane.*

Załącznik nr 3 do projektu uchwały dotyczy terenu położonego na skrzyżowaniu ulic A. Wiłkomirskiego i T. Sygietyńskiego. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra, przedmiotowy teren znajduje się w *granicach obszaru zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)* Ustalenia obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego *dzielnicy Zabobrze w Jeleniej Górze – obszar planistyczny Zabobrze I-II-III i Ogrody działkowe (uchwała nr 257.XXII.2004 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 6 lipca 2004 r.)* definiują przeznaczenie analizowanego obszaru jako *tereny usług publicznych- projektowane na terenach niezainwestowanych, tereny zieleni osiedlowej, tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego – zainwestowane oraz tereny ulic dojazdowych.*

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Ludomira Różyckiego, ul. Krzysztofa Komedy-Trzcńskiego oraz ul. Alfreda Wiłkomirskiego w Jeleniej Górze, przygotowany został w celu zapewnienia realizacji polityki przestrzennej wynikającej ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra, oraz wniosków o zmianę ustaleń w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Uchwałą nr 84.IX.2019 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 25 czerwca 2019 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 ww miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego winien być zaktualizowany.

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 terenów położonych przy ul. Ludomira Różyckiego, ul. Krzysztofa Komedy-Trzcńskiego oraz ul. Alfreda Wiłkomirskiego w Jeleniej Górze.

1. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzania planu.

Dynamicznie zmieniające się uwarunkowania, w tym te wynikające ze stanu prawnego gruntów oraz potrzeb i możliwości gminy, powodują konieczność zmiany zapisów dotyczących zagospodarowania przestrzennego terenów *położonych na osiedlu Zabobrze w Jeleniej Górze, przedstawionych na załącznikach graficznych do niniejszej uchwały.*

Załącznik nr 1 do projektu uchwały dotyczy terenu przylegającego do ulicy L. Różyckiego i sąsiadującego od wchodu z terenem Szkoły Podstawowej nr 11 w Jeleniej Górze, a od strony południowej z terenami zabudowy mieszkaniowej. 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 teren znajduje się w *granicach obszaru usługowego (U) oraz obszaru zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)* Ustalenia obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego *dzielnicy Zabobrze w Jeleniej Górze – obszar planistyczny Zabobrze I-II-III i Ogrody działkowe (uchwała nr 257.XXII.2004 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 6 lipca 2004 r.)* definiują przeznaczenie analizowanego obszaru jako tereny usług komercyjnych – zainwestowane, tereny usług publicznych-zainwestowane, tereny zieleni osiedlowej oraz mieszkalnictwa wielorodzinnego-zainwestowane.

Załącznik nr 2 do projektu uchwały dotyczy terenu położonego pomiędzy ulicą K. Komedy – Trzcńskiego a ulicą O. Kolberga. W ww. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra, przedmiotowy teren znajduje się w *granicach obszaru usługowego (U)*. Ustalenia obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego *dzielnicy Zabobrze w Jeleniej Górze – obszar planistyczny Zabobrze I-II-III i Ogrody działkowe (uchwała nr 257.XXII.2004 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 6 lipca 2004 r.)* definiują przeznaczenie analizowanego obszaru jako tereny usług komercyjnych - zainwestowane.

Załącznik nr 3 do projektu uchwały dotyczy terenu położonego na skrzyżowaniu ulic A. Wiłkomirskiego i T. Sygietyńskiego. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra, przedmiotowy teren znajduje się w *granicach obszaru zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)* Ustalenia obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego *dzielnicy Zabobrze w Jeleniej Górze – obszar planistyczny Zabobrze I-II-III i Ogrody działkowe (uchwała nr 257.XXII.2004 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 6 lipca 2004 r.)* definiują przeznaczenie analizowanego obszaru jako tereny usług publicznych- projektowane na terenach niezainwestowanych, tereny zieleni osiedlowej, tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego – zainwestowane oraz tereny ulic dojazdowych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Ludomira Różyckiego, ul. Krzysztofa Komedy-Trzcńskiego oraz ul. Alfreda Wiłkomirskiego w Jeleniej Górze, przygotowany został w celu zapewnienia realizacji polityki przestrzennej wynikającej ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra, oraz wniosków o zmianę ustaleń w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Uchwałą nr 84.IX.2019 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 25 czerwca 2019 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 ww miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego winien być zaktualizowany.

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.), tereny objęte opracowaniem znajdują się w granicach terenów oznaczonych symbolem:

- Obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW

1) Funkcją obszarów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW jest funkcja mieszkaniowa oraz

usługowa. W obrębie obszaru można lokalizować:

- a) budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z infrastrukturą komunikacyjną (garaże, parkingi),
- b) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie zwartej (szeregowej, atrialnej, itp.),
- c) budynki usługowe, handlowe, rzemieślnicze,
- 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) zieleń i obiekty małej architektury.

2) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 3,0,
- b) minimalna powierzchnia terenów czynnych biologicznie – 10%,
- c) maksymalna wysokość nowej zabudowy – 20 m.

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

- a) ochrona obiektów zabytkowych oraz ich historycznego układu wraz z towarzyszącą zielenią; możliwe jest przeprowadzanie remontów i modernizacji obiektów z ewentualnymi zmianami funkcji oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia do potrzeb współczesnych,
 - b) na terenach stref ochronnych i izolacyjnych sieci infrastruktury technicznej zachowanie warunków wynikających z przebiegu sieci.
- 4) Dopuszcza się utrzymanie (przebudowę, modernizację) istniejącej, wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

- 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.

Przewidywane zmiany w planie są zgodne z ustaleniami studium.

3. Materiały geodezyjne.

Mapy sytuacyjno-wysokościowe oraz mapy i dane z ewidencji gruntów, dostępne w Referacie Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru, Departament Rozwoju tut. urzędu – sporządzone 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.