

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY

z dnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy
Osiedle Robotnicze w Jeleniej Górze**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr 242.XXIII.2020 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 30 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Osiedle Robotnicze w Jeleniej Górze, po stwierdzeniu, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Osiedle Robotnicze w Jeleniej Górze nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra”, przyjętego 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 terenu w rejonie ulicy Osiedle Robotnicze w Jeleniej Górze, zwany dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2, niebędący ustaleniem planu;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3, niebędący ustaleniem planu;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4, niebędący ustaleniem planu.

§ 2. Ze względu na uwarunkowania plan nie określa:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) terenów górniczych, udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość zasadniczej bryły obiektów budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających teren;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem terenu, na który składa się symbol liczbowy, określający numer porządkowy terenu oraz symbolem literowe, określające przeznaczenie terenu;
- 3) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych, a w przypadku innego obiektu budowlanego maksymalny pionowy wymiar obiektu budowlanego liczony od poziomu terenu przy najniższej położonej części tego obiektu budowlanego do najwyższej położonej części tego obiektu budowlanego.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu stanowią ustalenia obowiązujące:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa konserwatorskiej ochrony historycznego układu przestrzennego miasta i przedmieść miasta Jelenia Góra, tożsama ze strefą „OW” obserwacji archeologicznej dla historycznej miejscowości Jelenia Góra, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Jeleniej Góry;
- 6) przeznaczenie terenów.

§ 5. 1. Ustala się następujące **przeznaczenia terenów**:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, dla terenu **1MN/U**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, dla terenu **1MW/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, dla terenów **1U, 2U**;
- 4) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, dla terenu **1KDZ**;
- 5) teren drogi publicznej klasy lokalnej, dla terenu **1KDL**;
- 6) tereny drogi wewnętrznej, dla terenów **1KDW, 2KDW**.

2. Dla terenów, dla których określono więcej niż jedno przeznaczenie terenu dopuszcza się realizację każdego z nich w dowolnych proporcjach, tj. samodzielnie lub łącznie w granicach terenu, w ramach jednej działki, jednego obiektu budowlanego itd.

§ 6. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** ustala się:

- 1) dla strefy konserwatorskiej ochrony historycznego układu przestrzennego miasta i przedmieść miasta Jelenia Góra, ujętej w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Jeleniej Góry, obowiązek kształtowania nowej zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej sąsiedniej historycznej zabudowy, poprzez nawiązanie bryłą, skalą, wystrojem architektonicznym, kolorystyką i rodzajem materiałów wykończeniowych na elewacjach i dachach;
- 2) dla strefą „OW” obserwacji archeologicznej dla historycznej miejscowości Jelenia Góra, ujętej w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Jeleniej Góry, w przypadku prac ziemnych, obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. 1. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych** wskazują się:

- 1) otoczenie lotniska Jelenia Góra oraz lotniska Jeżów Sudecki k/Jeleniej Góry;
- 2) powierzchnie ograniczające lotniska Jelenia Góra;
- 3) obszar ograniczeń zabudowy lotniczego urządzenia naziemnego LUN.

2. Cały obszar objętym planem położony jest w granicach terenów, o których mowa w ust. 1.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 8. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem** ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nie mniejsza niż 9 m²;
- 2) szerokość frontu nie mniejsza niż 3 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 20°.

§ 9. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy** dla terenów, o których mowa w § 7 ust. 1, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 10. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** ustala się:

1) dla **systemu komunikacji:**

- a) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi: **1KDL, 1KDZ,**
- b) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z dróg, o których mowa w lit. a oraz dróg **1KDW, 2KDW,** z zastrzeżeniem lit. c,
- c) dopuszczenie wydzielania dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6 m oraz obsługi komunikacyjnej z wydzielonych dróg,
- d) dopuszczenie realizacji ciągów pieszych, ciągów rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych,
- e) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w ilości nie mniejszej niż:
 - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych,
 - 1 miejsce postojowe na 5 użytkowników obiektów usługowych niebędących budynkami,
 - 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
- f) realizację miejsc postojowych w formie garażu wbudowanego lub przybudowanego do budynku przeznaczenia podstawowego,
- g) obowiązek realizacji miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dla **systemu infrastruktury technicznej:**

- a) powiązanie z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez zbiorcze przewody i systemy sieci infrastruktury technicznej,
- b) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej,
- c) dla budowli infrastruktury technicznej dopuszcza się wysokość zabudowy do 15 m,
- d) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną lub do indywidualnych urządzeń gromadzenia i oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez urządzenia do powierzchniowego odwodnienia lub kanalizację deszczową,
- g) dopuszczenie zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki,
- h) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi
- i) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu,
- j) zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii, w tym odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem instalacji wiatrowych i biogazowni.

§ 11. 1. W planie obowiązują **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Stawka procentowa o której mowa w ust. 1. nie dotyczy terenów gminnych, dla których ustala się opłatę w wysokości 0,00% wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 12. Ustalenia dla terenu 1MN/U:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji: obiektów małej architektury, zieleni, dojazdów, parkingów;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz stosowania elewacji typu „siding” z tworzyw sztucznych,
 - b) dopuszczenie sytuowania budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki,
 - c) dopuszczenie robót budowlanych dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza nieprzrzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej określa § 6 uchwały;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy do 9 m, z zastrzeżeniem § 10 pkt 2 lit. c uchwały,
 - b) dachy budynków dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 40° do 55°, kryte dachówką w kolorze czerwonym, z dopuszczeniem: lukarn, facjatek, ryzalitów,
 - c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0 ,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych określa § 7 uchwały;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem określa § 8 uchwały;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów lub ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy określa § 9 uchwały;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej określa § 10 uchwały;
- 10) stawki procentowe określa § 11 uchwały.

§ 13. Ustalenia dla terenu 1MW/U:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji: obiektów małej architektury, zieleni, dojazdów, parkingów;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz stosowania elewacji typu „siding” z tworzyw sztucznych,

- b) dopuszczenie sytuowania budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
 - c) dopuszczenie robót budowlanych dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza nieprzrzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej określa § 6 uchwały;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy do 12 m, z zastrzeżeniem § 10 pkt 2 lit. c uchwały,
 - b) dachy budynków dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 40° do 55°, kryte dachówką w kolorze czerwonym, z dopuszczeniem: lukarn, facjatek, ryzalitów,
 - c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 2,1 ,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych określa § 7 uchwały;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem określa § 8 uchwały;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów lub ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy określa § 9 uchwały;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej określa § 10 uchwały;
- 10) stawki procentowe określa § 11 uchwały.

§ 14. Ustalenia dla terenów: 1U, 2U:

- 1) przeznaczenie terenów:
- a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, zieleni, dojazdów, parkingów, garaży, obiektów gospodarczych, obiektów i urządzeń sportowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zakaz stosowania elewacji typu „siding” z tworzyw sztucznych,
 - b) dopuszczenie sytuowania budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej określa § 6 uchwały;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy do 12 m, z zastrzeżeniem § 10 pkt 2 lit. c uchwały,

- b) dachy budynków dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 40° do 55°, kryte dachówką w kolorze czerwonym, z dopuszczeniem: lukarn, facjatek, ryzalitów,
 - c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 2,5,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych określa § 7 uchwały;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem określa § 8 uchwały;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów lub ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy określa § 9 uchwały;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej określa § 10 uchwały;
 - 10) stawki procentowe określa § 11 uchwały.

§ 15. Ustalenia dla terenu 1KDZ:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren drogi publicznej klasy zbiorczej
 - b) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury, zieleni, obiektów obsługi komunikacyjnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej określa § 6 uchwały;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych określa § 7 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów lub ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy określa § 9 uchwały;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej określa § 10 uchwały;
- 8) stawki procentowe określa § 11 uchwały;
- 9) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego: ustala się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 16. Ustalenia dla terenu 1KDL:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren drogi publicznej klasy lokalnej,
 - b) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury, zieleni, obiektów obsługi komunikacyjnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej określa § 6 uchwały;

- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych określa § 7 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów lub ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy określa § 9 uchwały;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej określa § 10 uchwały;
- 8) stawki procentowe określa § 11 uchwały;
- 9) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego: ustala się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 17. Ustalenia dla terenów: 1KDW, 2KDW:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) tereny dróg wewnętrznych,
 - b) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury, zieleni, obiektów obsługi komunikacyjnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej określa § 6 uchwały;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych określa § 7 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów lub ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy określa § 9 uchwały;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej określa § 10 uchwały;
- 8) stawki procentowe określa § 11 uchwały.

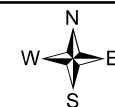
**Rozdział 3.
Ustalenia końcowe**

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jeleniej Góry.

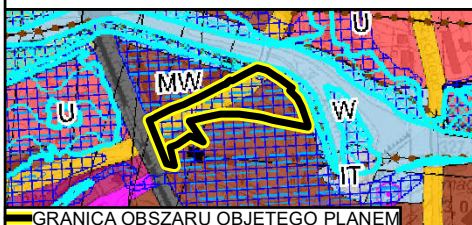
§ 19. Uchwał wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.



MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU W REJONIE ULICY OSIEDLE ROBOTNICZE W JELENIEJ GÓRZE



Wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jeleniej Góry”

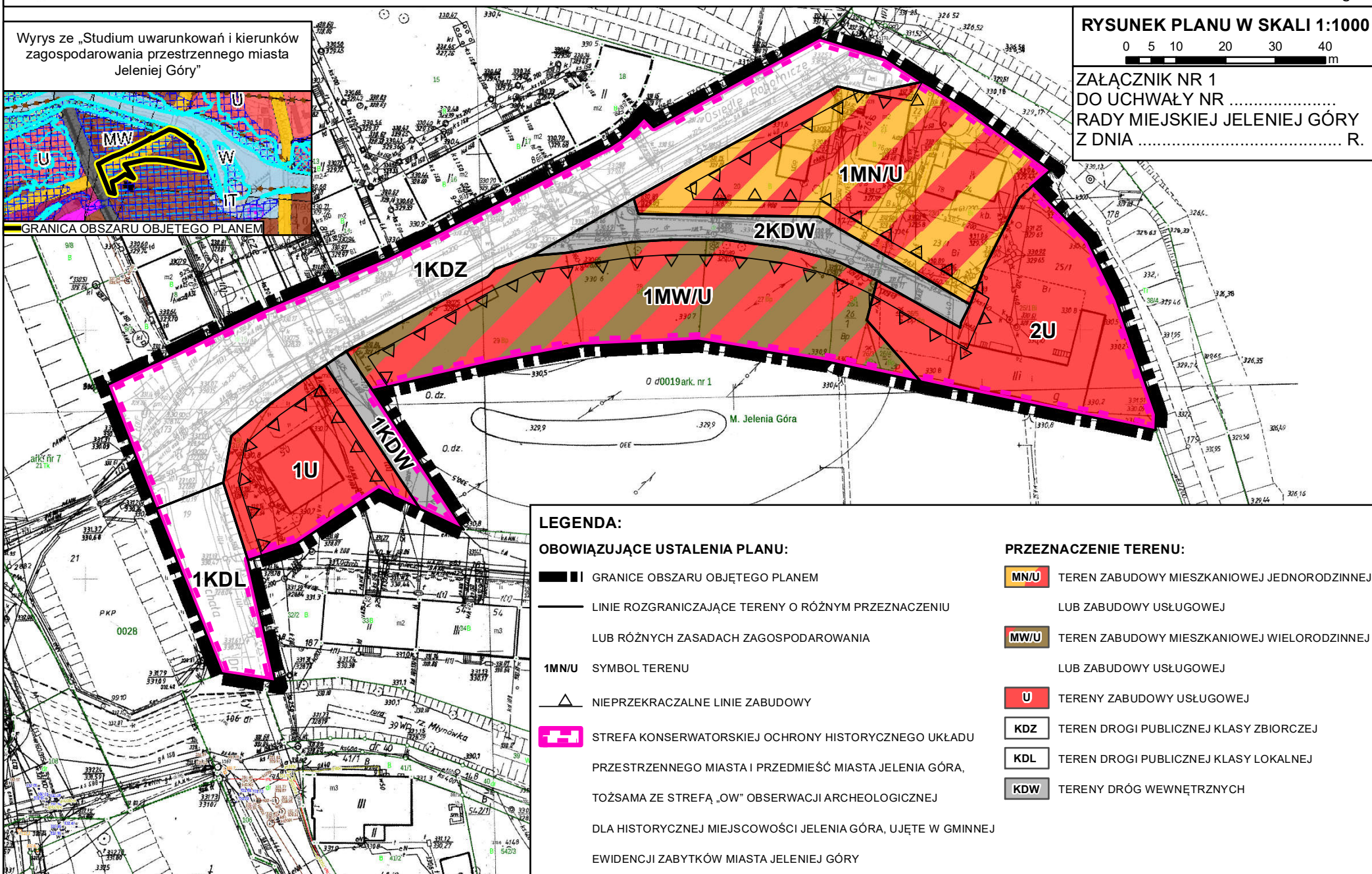


GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

RYSUNEK PLANU W SKALI 1:1000

0 5 10 20 30 40
m

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY
Z DNIA R.



LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- 1MN/U SYMBOL TERENU
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFA KONSERWATORSKIEJ OCHRONY HISTORYCZNEGO UKŁADU
PRZESTRZENNEGO MIASTA I PRZEDMIEŚĆ MIASTA JELENIA GÓRA,
TOŻSAMA ZE STREFĄ „OW” OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
DLA HISTORYCZNEJ MIEJSCOWOŚCI JELENIA GÓRA, UJĘTE W GMINNEJ
EWIDENCJI ZABYTKÓW MIASTA JELENIEJ GÓRY

PRZEZNACZENIE TERENU:

- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
- TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
- TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia.....2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Osiedle Robotnicze w Jeleniej Górze wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16.08.2022 r. do dnia 06.09.2022 r. W ogłoszeniu określono termin na składanie uwag, który został ustalony do dnia 20.09.2022 r. W dniu 05.09.2022 r. w siedzibie Urzędu odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag nie wpłynęła żadna uwaga.

Ze względu na brak złożonych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Osiedle Robotnicze w Jeleniej Górze, Rada Miejska Jeleniej Góry nie dokonuje rozstrzygnięcia, które wynika z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia.....2022 r.

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

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) Rada Miejska Jeleniej Góry postanawia, co następuje:

- 1) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą finansowane z budżetu miasta, a także ze środków zewnętrznych, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
- 2) nie określa się harmonogramu realizacji inwestycji wymienionych powyżej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Jeleniej Góry

z dnia 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do Uchwały Nr

Rady Miejskiej Jeleniej Góry

z dnia..... r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Osiedle Robotnicze w Jeleniej Górze

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.), zwanej dalej Ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 Ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Osiedle Robotnicze w Jeleniej Górze, zwany dalej projektem planu, celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr 242.XXIII.2020 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 30 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Osiedle Robotnicze w Jeleniej Górze. Projektem planu objęto obszar o powierzchni ok. 0,96 ha, zlokalizowany w centralnej części miasta w rejonie ulicy Osiedle Robotnicze.

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, za wyjątkiem:

- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- terenów górniczych, udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Załącznikami do uchwały są:

- rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały;
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2, nie będący ustaleniem planu;
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik nr 3, nie będący ustaleniem planu
- dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

Projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra”, przyjętego uchwałą Nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 8 listopada 2016 r..

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 Ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 Ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu zawarte w części opisowej uchwały, jak również na załączniku nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono linie zabudowy. W części opisowej uchwały regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych oraz ogólnych dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych oraz ogólnych dotyczących zasad ochrony krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobraz;

- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych oraz ogólnych dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. W granicach opracowania nie występują grunty, wymagające uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne;
- 4) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody, zasad realizacji miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingow;
- 5) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami Studium, terenów zainwestowany i bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową, powiązanych z układem komunikacyjnych, posiadających możliwość uzbrojenia w infrastrukturę techniczną;
- 6) prawa własności – zostało spełnione poprzez ustalone w planie linie rozgraniczające z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
- 7) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – projekt planu został przekazany do uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami, które nie zgłosił żadnych wniosków i uwag w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 8) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez zapewnienie warunków dostępności do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury techniczne;
- 9) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej;
- 10) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu. W trakcie procedury, w odpowiedzi na obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu, złożono 1 wniosek, który został uwzględniony za wyjątkiem zaproponowanego przebiegu linii zabudowy. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga;
- 11) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu. Z wszystkich spotkań i dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu sporządzone zostaną protokoły. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury;
- 12) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy planu dotyczące zaopatrzenia w wodę zawarte w ustalenia ogólnych.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu. Ponadto, na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

- 1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowiska, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia Projektu planu do publicznego wglądu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 Ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – zostało spełnione w wyniku rozmieszczenia określonej w planie funkcji, związanej z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – zostało spełnione w wyniku ustalenia przeznaczenia terenów w taki sposób, aby zapewnić możliwie sprawne i krótkie dojeżdżania do istniejących przystanków komunikacji publicznej;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zostało spełnione poprzez zapisy umożliwiające realizację ciągów pieszych i rowerowych;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – zostało spełnione poprzez wyznaczenie terenu pod zabudowę jako jej uzupełnienie. Ponadto, przygotowując Projekt planu kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.³ Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 Ustawy, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 Ustawy.

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, Rada Miejska przyjęła ocenę aktualności studium i planów miejscowych. Zgodnie z jej ustaleniami w przypadku pojawiania się nowych istotnych uwarunkowań, dopuszcza się przystępowanie do sporządzania miejscowego planu.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie przygotowanej na potrzeby planu prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wykonany dla perspektywy 10 lat wskazuje, że realizacja ustaleń planu miejscowego nie wpłynie znacząco na budżet miasta. Należy jednak podkreślić, że plan stwarza prawne ramy określające optymalny sposób zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, przy uwzględnieniu potrzeb właścicieli nieruchomości i specyfiki terenów.

5. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej miasta zostało umieszczone obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu. W wyznaczonym terminie składanie wniosków wpłynęło 1 wniosek, który został uwzględniony za wyjątkiem zaproponowanego przebiegu linii zabudowy.

Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. W odpowiedzi na zawiadomienie instytucje

opiniujące/uzgadniające złożyły wnioski, które zostały przeanalizowane i uwzględnione przy sporządzaniu projektu planu. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W odpowiedzi na zawiadomienie instytucje opiniujące/uzgadniające złożyły wnioski, które zostały przeanalizowane i uwzględnione przy sporządzaniu projektu planu. Projekt planu przygotowany został zgodnie z ustaleniami Studium. Opracowany projekt planu został przedłożony Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do zaopiniowania, a następnie do pozostałych instytucji opiniujących i uzgadniających. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16.08.2022 r. do dnia 06.09.2022 r. W ogłoszeniu określono termin na składanie uwag, który został ustalony do dnia 20.09.2022 r. W dniu 05.09.2022 r. w siedzibie Urzędu odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag nie wpłynęła żadna uwaga.

6. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Zadaniem projektu planu jest ustalenie przeznaczeń terenów oraz zasad ich zagospodarowania, unormowanie funkcjonowania danego terenu w przestrzenno-urbanizacyjnym układzie miasta zgodnie z założeniami polityki przestrzennej, przy uwzględnieniu faktycznego zapotrzebowania na określone tereny inwestycyjne, z jednoczesnym wprowadzeniem harmonijnych i optymalnych zasad jego zagospodarowania, służących podniesieniu atrakcyjności inwestycyjnej obszaru i rozwoju lokalnej społeczności. Dla obszaru objętego opracowaniem mpzp obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr 156.XIX.2011 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 22.11.2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Śródmieścia – część północna w Jeleniej Górze. Projekt planu wprowadza zmiany w układzie komunikacyjnym oraz ustala przeznaczenia terenów zgodnie z aktualnymi potrzebami inwestycyjnymi w tym rejonie miasta. Projekt planu zawiera ustalenia dotyczące: przeznaczenia terenu, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego.

7. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania projektu planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a plan spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.