

Projekt

z dnia 11 grudnia 2023 r.

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

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ulicy  
Wolności i ulicy Golfowej w Jeleniej Górze**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), oraz art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą nr 606.LXIV.2023 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 29 marca 2023 r., po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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. z późn. zm., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. Integralnymi częściami uchwały są:

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

§ 2. 1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów stanowiących ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów określone symbolami terenów.

2. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów wynikających z przepisów odrębnych:

- 1) pomnik przyrody (głazy narzutowe);
- 2) granica strefy obserwacji archeologicznej miejscowości o wczesnej metryce historycznej miasta Jelenia Góra;
- 3) granica obszaru chronionego układu urbanistycznego zabudowy przedmieść i miasta Jelenia Góra;
- 4) granica strefy obserwacji archeologicznej otoczenia stanowiska archeologicznego.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne, nie wynikające z treści mapy zasadniczej, stanowią elementy informacyjne, nie będące ustaleniami planu.

§ 3. Plan miejscowy obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ulicy Wolności i ulicy Golfowej w Jeleniej Górze;

- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Jeleniej Góry;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** (funkcji podstawowej) – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące, obejmujące min. 51% dopuszczalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej lub co najmniej 51% wszystkich powierzchni użytkowych obiektów istniejących i projektowanych położonych w granicach działki budowlanej;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć funkcję zabudowy oraz sposób użytkowania terenu, który towarzyszy przeznaczeniu podstawowemu i je uzupełnia, realizowane wyłącznie jako przeznaczenie uzupełniające funkcje podstawowe;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku oraz budowli; linia ta nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów i placów postojowych, ramp, podjazdów, wiat przystankowych, zewnętrznych schodów, zewnętrznych wind, zewnętrznych klatek schodowych, zadaszeń, balkonów, wykuszy, zdobień elewacji, elementów odwodnienia dachów, gzymsów i okapów.

## **Rozdział 2.**

### **Podstawowe przeznaczenie terenów**

§ 5. Ustala się następujące, podstawowe przeznaczenie terenów objętych planem oraz oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) **U** - teren usług;
- 2) **ZP** - teren zieleni urządzonej.

§ 6. Dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania działek.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz środowiska przyrodniczego**

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem znajduje się pomnik przyrody (głazy narzutowe) oznaczony graficznie na rysunku planu.

2. Zasady i warunki ochrony pomnika przyrody regulują przepisy odrębne.

§ 8. Ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych.

§ 9. Ustala się zakaz stosowania dachów budynków z przesuniętym poziomem połaci w kalenicy.

§ 10. Sposób postępowania z odpadami winien być zgodny z regulacjami dotyczącymi gospodarki odpadami.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, przestrzenie publiczne**

§ 11. Część obszaru objętego planem (oznaczona graficznie na rysunku planu) znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, dla której obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 12. Część obszaru objętego planem znajduje się w obrębie chronionego układu urbanistycznego ujętego w wykazie zabytków województwa dolnośląskiego, dla którego ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z frontu działki lub na elewacji frontowej budynku.

§ 13. Na obszarach objętych planem nie występują dobra kultury współczesnej.

§ 14. Na obszarach objętych planem nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

## **Rozdział 5.**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych**

§ 15. Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane złoża kopalin, a także tereny i obszary górnicze.

§ 16. Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, a także obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

## **Rozdział 6.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

§ 17. Na terenie oznaczonym symbolem **1ZP**, w obrębie terenów zdegradowanych oznaczonych graficznie na rysunku planu ustala się, do 1 stycznia 2030 r., zakaz:

- 1) realizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) realizacji podziemnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 7.**

### **Ustalenia dotyczące systemu infrastruktury technicznej**

§ 18. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) możliwość budowy nowych sieci, a także modernizacji i rozbudowy istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się zmianę parametrów istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych wodociągów rozdzielczych.

3. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci średniego i niskiego napięcia.

4. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, należy realizować z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci gazowych.

5. Zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej należy realizować z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci ciepłowniczych.

6. Dopuszcza się indywidualny sposób zaopatrzenia w ciepło.

7. Zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne należy realizować z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci telekomunikacyjnych.

8. Wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wód.

9. Ścieki bytowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 8.**

### **Ustalenia dotyczące systemu komunikacji**

§ 19. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu oznaczonego symbolem **1U** poprzez ulicę Wolności, położoną poza obszarem objętym planem (powiązanie z układem zewnętrznym);
  - b) terenu oznaczonego symbolem **1ZP** poprzez ulicę Golfową, położoną poza obszarem objętym planem (powiązanie z układem zewnętrznym);
- 2) dopuszcza się możliwość obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolami **1ZP i 1U** drogami wewnętrznymi i ciągami pieszo-jezdnymi o minimalnej szerokości 6 m.

§ 20. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych:

- 1) dla usług handlu, biur, lokali użytkowych - 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni;
- 2) dla pozostałych usług - 1 miejsce na 5 użytkowników;
- 3) nakazuje się wyznaczenie miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde 25 wydzielonych miejsc postojowych.

§ 21. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych jako:

- 1) garaży nadziemnych (wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem 1U);
- 2) parkingów terenowych.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości**

§ 22. 1. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia obligatoryjnej procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. W przypadku przystąpienia do procedury scalania i podziału nieruchomości stosuje się następujące warunki:

- 1) minimalna szerokość frontu działki - 30 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 1500 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 75<sup>0</sup> do 105<sup>0</sup>.

## **Rozdział 10.**

### **Ustalenie stawki procentowej**

§ 23. Dla wszystkich terenów objętych planem ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

## **Rozdział 11.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 24. Dla terenu usług oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa produkcyjna i magazynowa, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) przeznaczenia zabronione: zabudowa usługowa z zakresu usług zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultu religijnego;
- 4) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m;
  - b) intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 1,5;
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%;
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
  - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 80 m.
  - f) geometria dachów budynków: płaskie lub dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
- 5) możliwość sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy.

§ 25. Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty usług gastronomicznych, budynki gospodarcze, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów wymienionych w pkt 2;
- 4) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy - 8 m;
  - b) intensywność zabudowy w przedziale: 0,001 - 0,2;
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 10%;
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80%;
  - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 12 m.
  - f) geometria dachów budynków: dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°.

**Rozdział 12.**  
**Przepisy końcowe**

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

§ 27. 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.....2023 r.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Jeleniej Góry

z dnia.....2023 r.

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Jeleniej Góry

z dnia ..... 2023 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**



## UZASADNIENIE

Projekt planu przygotowany został w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej ustawa PZP; tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), oraz rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 poz. 2404).

Procedura formalno – prawna jesta prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy PZP, jak i ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).

Uchwalenie planu miejscowego ma na celu skorelowanie jego ustaleń z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie likwidacji rezerwy terenu pod południową obwodnicę miasta, w związku ze zmienionym jej projektowanym przebiegiem.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy PZP:

- obszar objęty planem obejmuje tereny położone przy ul. Wolności i ul. Wolności objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego z 2012 r. (uchwały nr 205.XXIII.2012 z dnia 28 lutego 2012 r. i 327.XXXIII.2012 z dnia 18 grudnia 2012 r.) Zmiana ustaleń planu spowodowana jest zmianą projektowanego przebiegu południowej obwodnicy miasta i ma na celu odblokowanie terenów dotychczas zarezerwowanych pod jej realizację. Dyspozycje zawarte w planie miejscowym mają również na celu dostosowanie dotychczas obowiązujących przepisów prawa miejscowego do przepisów obowiązującego prawa, a także zmieniających się realiów społeczno-gospodarczych i związanych z tym potrzeb w kwestii zagospodarowania przestrzeni;

- wymagania dotyczące ładu przestrzennego – plan zawiera ustalenia dotyczące zasad i warunków zagospodarowania terenu i sytuowania zabudowy, jak również wymagane wskaźniki urbanistyczne. W planie nie przewiduje się lokalizacji nowych terenów przeznaczonych do zabudowy, jedynie uporządkowanie istniejących obszarów zabudowanych, a także ochronę istniejących terenów zielonych;

- wymagania dotyczące ochrony środowiska – cały obszar objęty planem znajduje się poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, nie występują również udokumentowane złoża kopalin, a także obszary i tereny górnicze. Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a dysponowanie nowych terenów przeznaczonych do zabudowy zostało ograniczone do terenów dotychczas zainwestowanych i zagospodarowanych;

- wymagania dotyczące dziedzictwa kulturowego – część obszaru objętego planem znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej i w strefie chronionego układu urbanistycznego, dla których obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków. Na terenach objętych planem nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską, ani wpisane do rejestru zabytków;

- wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia – na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Mając na uwadze charakter istniejącej zabudowy plan miejscowy spełnia wymagania dotyczące ochrony zdrowia, a także bezpieczeństwa ludzi i mienia.

- walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa – plan miejscowy zapewnia poszanowanie praw nabytych dotyczących przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu. Walory ekonomiczne przestrzeni (istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenu, położenie, układ komunikacyjny, sieci uzbrojenia terenu) zostały uwzględnione w trakcie określania kierunków i zasad zagospodarowania terenu;

- rozwój infrastruktury technicznej – plan miejscowy nie przewiduje konieczności rozbudowy istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdyż obszar nim objęty znajduje się w terenach wyposażonych w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

Ustalenia planu miejscowego nie generują obciążeń dla budżetu gminy, gdyż obszar nim objęty znajduje się w terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną (w planie nie przewiduje się lokalizacji nowych dróg publicznych).

Plan miejscowy jest również zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Jelenia Góra (uchwała nr 84.IX.2019 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 25 czerwca 2019 r.), w której wskazuje się na konieczność aktualizacji planów miejscowych dla obszarów objętych zmianą.