

Projekt

z dnia 16 czerwca 2023 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY**

z dnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania dla obszaru w rejonie ulicy Podchorążych
w Jeleniej Górze, graniczącego w części z gminą Jeżów Sudecki - etap I**

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), w związku z uchwałą nr 271.XXIX.2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 27 września 2012 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. wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą nr 560.LVIII.2022 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 30 listopada 2022 r., 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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów określone symbolami terenów;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej zespołu historycznej zabudowy.

2. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica administracyjna miasta;
- 2) granica parku krajobrazowego "Dolina Bobru";
- 3) granica strefy kontrolowanej sieci gazowej;
- 4) izolinia 462 m n.p.m. wyznaczająca powierzchnię ograniczającą lotniska Jelenia Góra;

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 obszaru w rejonie ulicy Podchorążych w Jeleniej Górze, graniczącego w części z gminą Jeżów Sudecki - etap I;
- 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, a także schodów zewnętrznych, zadaszeń, balkonów, wykuszy, zdobień elewacji, gzymsów, okapów, itd.;
- 6) **wysokości zabudowy**- należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynku, o której mowa w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - b) wysokość budowli mierzoną od nieprzekształconego poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obiektem budowlanym do górnej krawędzi najwyżej położonego elementu obiektu budowlanego.

Rozdział 2.

Podstawowe przeznaczenie terenów

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

- 1) **MN,U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) **MW,U** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 3) **UE** - tereny usług edukacji;
- 4) **UA** - tereny usług biurowych i administracji;
- 5) **IG** - teren gazownictwa;
- 6) **KR** - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Oznaczenie cyfrowe zastosowane na rysunku planu stanowi kolejny numer terenu w grupie tego samego rodzaju przeznaczenia podstawowego terenu.

§ 6. Dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania działek.

Rozdział 2.

Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz środowiska przyrodniczego

§ 7. 1. Część obszaru objętego planem (oznaczona graficznie na rysunku planu) znajduje się w granicach parku krajobrazowego "Doliny Bobru".

2. Zasady i warunki zagospodarowania terenów położonych w granicach parku krajobrazowego 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 na elewacjach budynków mieszkalnych i usługowych materiałów takich jak blacha trapezowa, blacha falista i panele sidingowe wykonane z tworzyw sztucznych lub metalu.

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

§ 11. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określających w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, przy czym tereny oznaczone symbolami **MN,U** i **MW,U** należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

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

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, przestrzenie publiczne

§ 13. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy obserwacji archeologicznej, dla której obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 14. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu zabudowy przedmieść i miasta Jelenia Góra.

§ 15. Część obszaru objętego planem (oznaczona graficznie na rysunku planu) znajduje się w obrębie zespołu historycznej zabudowy - kompleksu dawnych koszar, objętych ochroną w Gminnej Ewidencji Zabytków.

§ 16. Dla obszarów i obiektów wymienionych w §14 i §15 ustala się:

- 1) nakaz zachowania istniejącego starodrzewu;
- 2) nakaz projektowania nowej zabudowy w sposób nawiązujący charakterem i architekturą do zabudowy historycznej;
- 2) nakaz zachowania (dla istniejących obiektów) gabarytów budynków, kształtu dachu, układu osi okiennych;
- 3) nakaz stosowania materiałów tradycyjnych na pokrycie dachów jak dachówki ceramiczne lub cementowe, lub inne materiały o kształtach zbliżonych do dachówki, w kolorze ceglastym lub czerwonym;
- 4) zakaz stosowania na elewacjach budynków sidingów, blach trapezowych, blach falistych, kompozytowych desek elewacyjnych, betonu drewnopodobnego;
- 5) zakaz lokalizacji na eksponowanych elewacjach elementów technicznego wyposażenia budynku np. klimatyzatorów, anten, przewodów dymowych i wentylacyjnych itp.

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

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

Rozdział 4.

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

§ 19. Część obszaru objętego opracowaniem (oznaczona graficznie na rysunku planu) znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy dla lotniska Jelenia Góra. W zakresie realizacji obiektów i zagospodarowania terenów obowiązują parametry wysokościowe określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz w przepisach odrębnych.

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

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

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu infrastruktury technicznej

§ 22. 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, lub z indywidualnych ujęć, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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. W strefach kontrolowanych istniejących gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych.
6. Zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej należy realizować z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci ciepłowniczych.
7. Dopuszcza się indywidualny sposób zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne należy realizować z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci telekomunikacyjnych.
9. Wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wód.
10. Ścieki komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacji

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem poprzez drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem KR, powiązane bezpośrednio z drogą zbiorczą (ulica Podchorążych) położoną poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się możliwość obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolami MW,U i MN,U drogami wewnętrznymi i ciągami pieszo-jezdnymi o minimalnej szerokości 6 m.

§ 24. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej - 1,5 miejsca na 1 mieszkanie;
- 2) dla usług handlu, biur, lokali użytkowych - 1 miejsce na każde 50m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla pozostałych usług - 1 miejsce na 15 użytkowników;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IIG - 1 miejsce.
- 5) nakazuje się wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde 25 wydzielonych miejsc postojowych.

§ 25. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych jako:

- 1) parkingów terenowych;
- 2) garaży podziemnych.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości

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

2. Ustala się następujące warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontów działek - 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 75⁰ do 105⁰.

Rozdział 8.

Ustalenie stawki procentowej

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

Rozdział 9.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 28. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN,U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) przeznaczenia zabronione: warsztaty samochodowe i motocyklowe; punkty zbierania, przeładunku, handlu, oraz przetwarzania złomu i odpadów;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość obiektów budowlanych - 12 m, z zastrzeżeniem §19;
 - b) intensywność zabudowy w przedziale: 0,2 - 1,0;
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - 40%;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
 - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 20 m.
 - f) geometria dachów budynków: spadziste, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 55°;
 - g) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy.

§ 29. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW,U** i **2MW,U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: lokale mieszkalne wbudowane w obiekty usługowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenia zabronione: punkty zbierania, przeładunku, handlu, oraz przetwarzania złomu i odpadów;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych - 2;
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych - 12 m, z zastrzeżeniem §19;
 - c) intensywność zabudowy w przedziale:
 - 0,01 - 0,8 dla terenu oznaczonego symbolem **1MW,U**;
 - 0,01 - 1,0 dla terenu oznaczonego symbolem **2MW,U**;
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - dla terenu oznaczonego symbolem **1MW,U** - 30%;
 - dla terenu oznaczonego symbolem **2MW,U** - 40%;
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenu oznaczonego symbolem **1MW,U** - 30%;
 - dla terenu oznaczonego symbolem **2MW,U** - 40%;
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - dla terenu oznaczonego symbolem **1MW,U** - 48 m;
 - dla terenu oznaczonego symbolem **2MW,U** - 87 m.
 - g) geometria dachów budynków: spadziste, o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 55°;
 - h) dla terenu oznaczonego symbolem **2MW,U** dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy.

§ 30. Dla terenu usług edukacji oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UE** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa związana z edukacją i nauczaniem;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: lokale mieszkalne wbudowane w obiekty usługowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenia zabronione: obiekty zamieszkania zbiorowego;

- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) maksymalna wysokość obiektów budowlanych - 12 m;
 - b) intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 1,5;
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 50%;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
 - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 30 m.
 - f) geometria dachów budynków: spadziste, o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 55°.

§ 31. Dla terenu usług biurowych i administracji oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UA** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki biurowe i administracyjne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: lokale handlowe i gastronomiczne, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz realizacji nowej zabudowy, za wyjątkiem sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość obiektów budowlanych - 12 m, z zastrzeżeniem §19;
 - b) intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 2,0;
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 50%;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
 - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 75 m.
 - f) geometria dachów budynków: spadziste, o kącie nachylenia połaci od 35° do 55°.

§ 32. Dla terenu gazownictwa oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IG**:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy - 5 m;
 - c) geometria dachów: dowolna.

§ 33. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KR** ustala się następujące przeznaczenia dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz urządzenia niezbędne dla funkcjonowania ruchu drogowego, ścieżki rowerowe, chodniki, zieleń urządzona.

Rozdział 10. Przepisy końcowe

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

§ 35. Uchwał 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 (Dz.U. z 2022 r. poz. 503, 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; Dz.U. z 2022 r. poz. 503 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 jest 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 (Dz.U. z 2022 r. poz. 1029, z późn. zm.).

Uchwalenie planu miejscowego ma na celu umożliwienie realizacji zbudowy mieszkaniowej wierodzinnej oraz usługowej, w głównej mierze na niezagospodarowanym obszarze położonym w centralnej części obszaru opracowania. Procedowany plan stanowi odpowiedź na zgłoszone wnioski właścicieli i użytkowników terenów nim objętych dotyczące warunków i zasad zagospodarowania terenu.

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

- obszar objęty planem obejmuje tereny położone w Jeleniej Górze przy ulicy Podchorążych, objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 2005 r. (uchwała nr 475/XL/2005 z dnia 15.10.2005 r.). Zmiana ustaleń planu spowodowana jest wnioskami właścicieli terenów. Dyspozycje zawarte w planie miejscowym mają na celu dostosowanie dotychczas obowiązujących przepisów prawa miejscowego do przepisów obowiązującego prawa, 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. Dysponowanie nowymi terenami przeznaczonymi do zabudowy ma na celu uporządkowanie (wypełnienie) istniejących obszarów zabudowanych w sposób zorganizowany, w powiązaniu z układem urbanistycznym osiedla oraz istniejącym układem komunikacyjnym;

- wymagania dotyczące ochrony środowiska – plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a dysponowanie nowych terenów przeznaczonych do zabudowy zostało ograniczone do terenów z możliwością racjonalnego ich powiązania z zabudową istniejącą, a także sieciami uzbrojenia terenu. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego "Doliny Bobru", jednak nie występują na obszarze objętym planem tereny cenne przyrodniczo;

- wymagania dotyczące dziedzictwa kulturowego – obszar objęty planem znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, dla której obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków. Obszar objęty planem znajduje się również w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu zabudowy przedmieść i miasta Jelenia Góra, a część obszaru objętego planem znajduje się w obrębie zespołu historycznej zabudowy objętych ochroną w Gminnej Ewidencji Zabytków. Plan miejscowy określa zasady i warunki sytuowania zabudowy w tych obszarach;

- 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 (i możliwej do zrealizowania) 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;

Plan miejscowy jest 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, a także konieczność sporządzania planów miejscowych dla terenów dotychczas ich pozbawionych.