

Projekt

z dnia 14 maja 2024 r.

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY

z dnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami Sobieszowską a Trasą Czeską w Jeleniej Górze - 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 2024 r. poz. 609), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) i 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 354.XXXVII.2021 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 30 czerwca 2021 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 stanowiące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w instalacjach fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW (pokrywają się z granicami stref ochronnych);
- 5) przeznaczenia terenów określone symbolami terenów.

2. Rysunek planu zawiera oznaczenia graficzne elementów wynikających z przepisów odrębnych - strefa ochronna od obszaru kolejowego (20 m).

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 terenu położonego pomiędzy ulicami Sobieszowską a Trasą Czeską w Jeleniej Górze - 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 działek budowlanych;

- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć funkcję zabudowy oraz sposób użytkowania terenu, który towarzyszy przeznaczeniu podstawowemu i je uzupełnia;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku oraz budowli. Linia ta nie dotyczy: tymczasowych obiektów budowlanych (lokalizowanych do 180 dni), 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;
- 6) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

Rozdział 2.

Podstawowe przeznaczenie terenów

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

- 1) **MWW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **UT-US-UK** - tereny usług turystyki lub sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki;
- 3) **ZP** - tereny zieleni urządzonej.

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 3.

Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz środowiska przyrodniczego

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

§ 8. 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 symbolem:

- 1) **MWW** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) **ZP** należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

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

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, przestrzenie publiczne

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

§ 11. 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

§ 12. Ujawnia się udokumentowane złoża wód leczniczych „Cieplice” (WL 7926).

§ 13. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru i terenu górniczego "Cieplice" ustanowionych dla potrzeb eksploatacji złoża wód leczniczych.

2. Konstrukcje projektowanych obiektów budowlanych należy dostosować do warunków wynikających z aktualnych informacji o przewidywanych wpływach eksploatacji górniczej.

§ 14. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy "C" ochrony uzdrowiskowej, dla której obowiązują przepisy odrębne dotyczące uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej.

§ 15. Część obszaru objętego planem, oznaczona graficznie na rysunku planu, znajduje się w obrębie strefy ochronnej od obszaru kolejowego (20 m), dla której obowiązują przepisy odrębne dotyczące transportu kolejowego.

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

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące systemu infrastruktury technicznej

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

6. Dopuszcza się indywidualny sposób zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacji

§ 18. 1. Obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami **MWW i UT-US-UK** (powiązanie z układem zewnętrznym) poprzez ulice Lubańską i Dolnośląską, położone poza granicami obszaru objętego planem.

2. Dopuszcza się możliwość obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy oznaczonych symbolami **MWW, UT-US-UK** drogami wewnętrznymi i ciągami pieszo-jezdnymi o minimalnej szerokości 6 m.

§ 19. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych:

1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,5 miejsca na 1 mieszkanie;

2) dla usług handlu, biur, lokali użytkowych - 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokalu lub obiektu usługowego;

3) dla pozostałych usług - 1 miejsce na 5 użytkowników;

4) 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.

§ 20. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych jako:

1) garaży nadziemnych;

2) parkingów terenowych;

3) urządzeń parkingowych;

4) garaży podziemnych.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości

§ 21. 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 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 9.

Ustalenie stawki procentowej

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

Rozdział 10.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 23. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MWW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wielorodzinna, wolnostojąca zabudowa mieszkaniowa, budynki zamieszkania zbiorowego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa z zakresu handlu detalicznego, turystyki, gastronomii lub sportu i rekreacji, budynki gospodarcze, sieci, obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, garaże, urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii w instalacjach fotowoltaicznych (w tym o mocy przekraczającej 500 kW na obszarach oznaczonych na rysunku planu);
- 3) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 18 m;
 - b) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 2,0;
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35%;
 - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 70 m.
 - f) geometria dachów budynków: dwuspadowe, wielospadowe symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 30° do 55°, albo dachy płaskie.

§ 24. Dla terenów usług turystyki lub sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UT-US-UK** i **2UT-US-UK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty budowlane i urządzenia parku rozrywki, obiekty budowlane i urządzenia sportowo-rekreacyjne, budynki zamieszkania zbiorowego, obiekty budowlane i urządzenia usług turystycznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa z zakresu usług handlu detalicznego, gastronomii, sieci, obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (w tym komunikacji linowej, parkingi i garaże), budynki gospodarcze, obiekty budowlane i urządzenia związane z gospodarowaniem wodami powierzchniowymi i ich retencją, zieleni urządzona, urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii w instalacjach fotowoltaicznych (w tym o mocy przekraczającej 500 kW na obszarach oznaczonych na rysunku planu);
- 3) zakaz realizacji budowli ziemnych (za wyjątkiem budowli związanych z gospodarowaniem wodami powierzchniowymi i ich retencją);
- 4) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla terenu oznaczonego symbolem 1UT-US-UK:

-- 18 m dla budynków;

-- 50 m dla budowli;

- dla terenu oznaczonego symbolem 2UT-US-UK:

-- 16 m dla budynków;

-- 35 m dla budowli;

b) intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 2,5;

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%;

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- 40% dla terenu oznaczonego symbolem 1UT-US-UK;

- 45% dla terenu oznaczonego symbolem 2UT-US-UK;

e) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 100 m.

f) geometria dachów budynków: dwuspadowe, wielospadowe lub symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 30° do 55°, albo dachy płaskie.

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

1) przeznaczenie podstawowe: zielenie urządzone, ogrody specjalistyczne;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa z zakresu usług handlu detalicznego, gastronomii, usług turystyki, sieci, obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (w tym komunikacji linowej), budynki gospodarcze, obiekty budowlane i urządzenia związane z gospodarowaniem wodami powierzchniowymi i ich retencją;

3) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m;

b) intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 0,5;

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 20%;

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 65%;

e) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 50 m.

f) geometria dachów budynków: dwuspadowe, wielospadowe lub symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 30° do 55°, albo dachy płaskie.

Rozdział 11. 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.....2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Jeleniej Góry

z dnia.....2024 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 2024 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 2020 r. poz. 293 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 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).

Uchwalenie planu miejscowego (etap I) ma na celu skorelowanie jego ustaleń z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie rozszerzenia możliwości rozwoju terenów usługowych położonych pomiędzy ulicami Sobieszowską, Lubańską i Trasą Czeską w Cieplicach Z uwagi na znaczny zakres obszaru objętego uchwałą o przystąpieniu, a także charakter i zakres prowadzonych na tych terenach inwestycji plan miejscowy dla całego terenu wskazanego w uchwale o przystąpieniu procedowany będzie etapowo. Niniejszy projekt stanowi etap I opracowania.

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

- obszar objęty planem obejmuje tereny położone pomiędzy granicą administracyjną miasta z gminą Stara Kamienica i ulicami Trasą Czeską, Lubańską i Sobieszowską. Tereny te objęte są czterema miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego: z 2004 r., z 2008 r., z 2015 r. i z 2017 r. (uchwały nr 179/XVIII/2004 z 24.02.2004 r., nr 270/XXXVII/08 z 07.10.2008 r., nr 29.VI.2015 z 24.02.2015 r. i nr 361.XLV.2017 z 28.11.2017 r.). Zmiana ustaleń planu spowodowana jest koniecznością zapewnienia spójności dokumentów planistycznych na obszarze planu, a także poszerzeniem oferty inwestycyjnej na obszarach, które są przedmiotem zainteresowania podmiotów prywatnych. 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 przewiduje się rozwój zabudowy usługowej na części obszarów, z poszanowaniem występujących ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;

- wymagania dotyczące ochrony środowiska – cały obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy "C" ochrony uzdrowiskowej. W obrębie obszaru opracowania występujące udokumentowane złoża kopalin, a także obszar i teren górniczy. Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a dysponowanie nowych terenów przeznaczonych do zabudowy zostało obwarowane wymaganiami wynikających z potrzeb ochrony środowiska. Na obszarze objętym planem nie występują tereny objęte formami ochrony przyrody;

- wymagania dotyczące dziedzictwa kulturowego – 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 znacznych obciążeń dla budżetu gminy, gdyż obszar nim objęty znajduje się w terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

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.