

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY

z dnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Cieplickiej 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 2024 r. poz. 609, ze zm), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) i art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą nr 647.LXVI.2023 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 24 maja 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. ze 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) przeznaczenie terenu określone symbolem terenu.

2. 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 przy ulicy Cieplickiej 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku oraz budowli; linia ta nie dotyczy sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, schodów zewnętrznych, zadaszeń i zdobień elewacji (w tym wykuszy).

Rozdział 2.

Podstawowe przeznaczenie terenów

§ 5. Ustala się następujące, podstawowe przeznaczenie terenu objętego planem oraz oznaczonego na rysunku planu symbolem **UZ** - teren usług zdrowia i pomocy społecznej.

Rozdział 3.

Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz środowiska przyrodniczego

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

§ 7. Ustala się zakaz stosowania na elewacjach budynków materiałów takich jak blacha trapezowa, blacha falista i panele sidingowe wykonane z tworzyw sztucznych lub metalu.

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

§ 9. 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 **UZ** należy traktować jako tereny strefy ochronnej "A" uzdrowiska.

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

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, przestrzenie publiczne

§ 11. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy obserwacji archeologicznej historycznej miejscowości Cieplice ujętej w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Jeleniej Góry (przyjętej zarządzeniem Prezydenta Miasta Jeleniej Góry nr 0050.1261.2022.VIII z dnia 31.01.2022 r.).

2. W granicach strefy wprowadza się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 12. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego miasta i przedmieść dawnego miasta Cieplice ujętej w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Jeleniej Góry (przyjętej zarządzeniem Prezydenta Miasta Jeleniej Góry nr 0050.1261.2022.VIII z dnia 31.01.2022 r.).

2. Dla obszaru strefy wymienionej w ust.1 ustala się:

- 1) nakaz projektowania nowej zabudowy w sposób harmonizujący z zabudową historyczną;
- 2) nakaz stosowania materiałów tradycyjnych na pokrycie dachów jak dachówki ceramiczne lub inne materiały o kształtach zbliżonych do dachówki (np. dachówki bitumiczne, cementowe), w kolorze czerwonym;
- 3) zakaz stosowania na pokrycie dachów gontów bitumicznych i blachodachówki;
- 4) zakaz stosowania na elewacjach budynków sidingów, blach trapezowych, blach falistych;
- 5) zakaz lokalizacji na eksponowanych elewacjach elementów technicznego wyposażenia budynku takich jak panele fotowoltaiczne, klimatyzatory, anteny, przewody dymowe i wentylacyjne.

§ 13. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

§ 14. Na obszarze objętym 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. Ujawnia się udokumentowane złoża wód leczniczych „Cieplice” (WL 7926).

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

2. Działania inwestycyjne podejmowane w granicach terenu górniczego należy prowadzić w sposób chroniący złożę wód leczniczych "Cieplice" przed niekorzystnymi zmianami ilościowymi i jakościowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Obszar objęty planem położony jest w obrębie strefy ochrony uzdrowiskowej "A", dla której obowiązują przepisy odrębne dotyczące uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej.

§ 18. 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

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

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

8. Ścieki bytowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacji

§ 20. Obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem **UZ** (powiązanie z układem zewnętrznym) poprzez ulicę Cieplicką, położoną poza granicami obszaru objętego planem.

§ 21. 1. Ustala się minimalną ilość miejsc postojowych - 1,0 miejsca na każde 200 m² powierzchni użytkowej.

2. Nakazuje się wyznaczenie miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde 15 wydzielonych miejsc postojowych, jeśli liczba miejsc postojowych przekracza 20.

3. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych wyłącznie jako parkingów terenowych.

Rozdział 8.

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 frontów działek - 30 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 2500 m²;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 75° do 105°.

Rozdział 9.
Ustalenie stawki procentowej

§ 23. Dla terenu objętego planem ustala się 5% stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

Rozdział 10.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 24. Dla terenu usług zdrowia i pomocy społecznej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UZ**:

1) dopuszcza się lokalizację:

- usług biurowych i administracji związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- zielni urządzonej;
- sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych niekubaturowych;

2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy dla:

- budynków usługowych - 14 m;
- budynków gospodarczych, garaży - 6 m;
- budowli - 12 m;

b) intensywność zabudowy w przedziale: minimalna 0,01 - 1,5 maksymalna;

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%;

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60%;

e) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 60 m;

f) geometria dachów budynków: dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 40° do 55°.

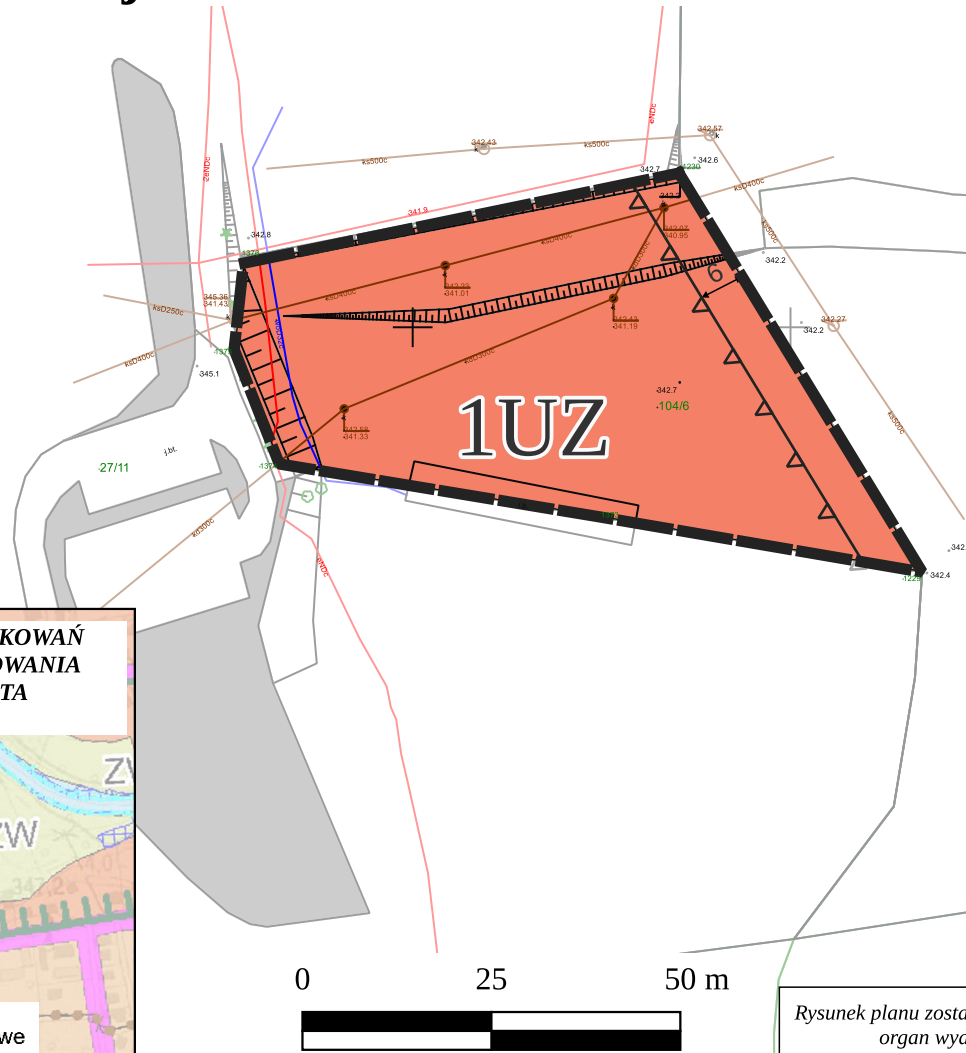
Rozdział 11.
Przepisy końcowe

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

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Cieplickiej w Jeleniej Górze

RYSUNEK PLANU
SKALA 1:1000



LEGENDA

USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- △ nieprzekraczalna linia zabudowy
- UZ - teren usług zdrowia i pomocy społecznej

INFORMACJE

←→ wymiary wyrażone w metrach

Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach:
- udokumentowanego złoża wód leczniczych "Cieplice" (WL7926);
- obszaru górniczego "Cieplice";
- terenu górniczego "Cieplice";
- strefy ochrony uzdrowiskowej "A";
- chronionego układu urbanistycznego dawnego miasta Cieplice;
- obserwacji archeologicznej historycznego układu urbanistycznego dawnego miasta Cieplice.



Rysunek planu został sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej w układzie współrzędnych EPSG:2176
organ wydający - Prezydent Miasta Jeleniej Góry, nr licencji RGD.6642.551.2023_0261_N

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 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 2024 r. poz. 1130) 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 2024 r. poz. 1130) 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 2024 r. poz. 1112).

Uchwalenie planu miejscowego ma na celu umożliwienie realizacji inwestycji celu publicznego, tj. rozbudowę szpitala znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem (ale poza jego granicami).

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

- obszar objęty planem położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie szpitala MSWiA przy ulicy Cieplickiej w Cieplicach. Obejmuje on tereny niezabudowane i niezagospodarowane położone w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów szpitalnych. Obszar ten objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 2008 r. (uchwała nr 270/XXXVII/08 z dnia 7 października 2008 r.) Zmiana ustaleń planu spowodowana jest koniecznością rozbudowy istniejącego szpitala, która jest niemożliwa w oparciu o obowiązujące dotychczas zapisy. 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 ograniczoną możliwość lokalizacji zabudowy, uwarunkowaną zachowaniem wiodących funkcji obszaru (tereny zielone położone w strefie ochrony uzdrowiskowej "A");

- wymagania dotyczące ochrony środowiska – cały obszar objęty planem znajduje się poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody. W głębokim podłożu występują złoża wód leczniczych "Cieplice", dla eksploatacji których utworzono obszar i teren górniczy "Cieplice". Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a dysponowanie nowych terenów przeznaczonych do zabudowy zostało znacznie ograniczone z uwagi na jego położenie w strefie ochrony uzdrowiskowej;

- wymagania dotyczące dziedzictwa kulturowego – cały obszar objęty 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.

Ustalenia określone w projekcie planu uwzględniają istniejące potrzeby inwestycyjne z uwzględnieniem istniejących lokalnych uwarunkowań, z równoczesnym poszanowaniem zasad ochrony środowiska.