

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY

z dnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie skrzyżowania ulicy Konstytucji 3 Maja i Legnickiej 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, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), oraz art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą nr 661.LXVIII.2023 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 5 lipca 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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów określone symbolami terenów;
- 5) granica strefy ochronnej sieci elektroenergetycznej.

2. Rysunek planu zawiera oznaczenia graficzne elementów wynikających z przepisów odrębnych - granica strefy kontrolowanej sieci gazowych.

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 w rejonie skrzyżowania ulicy Konstytucji 3 Maja i Legnickiej 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 uzupełniającym** - 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) **UT-US** - teren usług turystyki lub sportu i rekreacji;
- 2) **US-ZP** - teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 3) **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych.

§ 6. Dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania działek.

Rozdział 3.

Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz środowiska przyrodniczego

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

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

§ 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 obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego, a także zabytki i dobra kultury współczesnej.

§ 11. 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

§ 12. Cały obszar objęty planem znajduje się w obrębie powierzchni ograniczających przeszkody lotnicze lotniska "Jeżów Sudecki".

§ 13. W zakresie realizacji obiektów i zagospodarowania terenów określonych w §12 obowiązują parametry wysokościowe określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska, a także przepisy odrębne dotyczące lotnisk i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk.

§ 14. Na obszarze objętym planem nie występują tereny ani obszary górnicze.

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

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące systemu infrastruktury technicznej

§ 16. 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 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. Ustala się indywidualny sposób zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia ustala się strefę ochronną, oznaczoną graficznie na rysunku planu, dla której ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków i terenów przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) przy nasadzeniach drzew, krzewów oraz zagospodarowaniu terenu, konieczność zachowania wymaganych, minimalnych odległości od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie wymogami technicznymi.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacji

§ 18. Obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami **UT-US** i **US-ZP** poprzez ulicę Legnicką, położoną poza obszarem objętym planem (powiązanie z układem zewnętrznym).

§ 19. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych:

- 1) dla usług turystyki - 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dla usług gastronomii - 1 miejsce na każde 25 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla pozostałych usług - 1 miejsce na 10 użytkowników.

§ 20. 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. Ustala się realizację miejsc postojowych wyłącznie w formie 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 - 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

§ 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 10.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UT-US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług turystyki lub sportu i rekreacji;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług gastronomii, teren usług kultury i rozrywki;
- 3) zakaz realizacji budynków zamieszkania zbiorowego;
- 4) możliwość realizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej lub komunikacyjnej, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w instalacjach fotowoltaicznych;
- 5) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
 - b) intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 0,6,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
 - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 100 m.
 - f) geometria dachów budynków: płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US-ZP**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych niekubaturowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z gospodarowaniem wodami powierzchniowymi i ich retencją;
- 5) ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów wymienionych w pkt 3 i w pkt 4;
- 6) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 4 m;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 85%.

§ 26. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** dopuszcza się lokalizację:

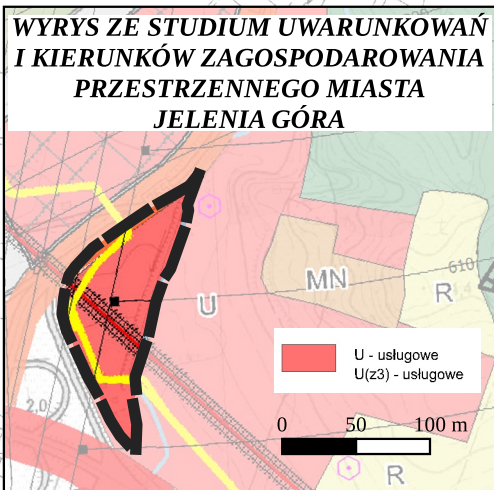
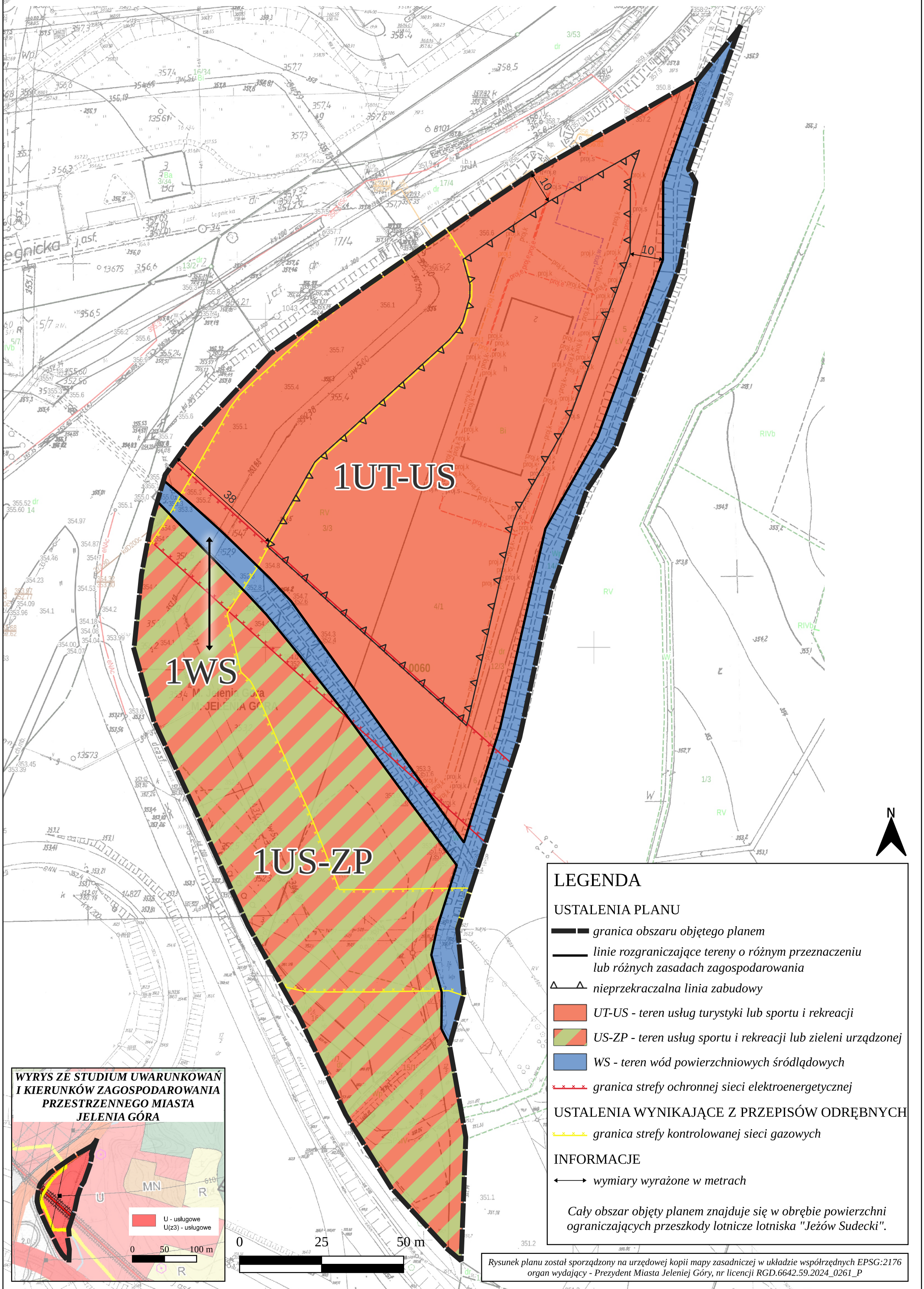
- a) obiektów i urządzeń związanych z gospodarowaniem wodami powierzchniowymi i ich retencją;
- b) obiektów związanych z przeznaczeniem podstawowym, tj. pomosty, kładki dla pieszych;
- c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 11. Przepisy końcowe

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

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie skrzyżowania ulicy Konstytucji 3 Maja i Legnickiej w Jeleniej Górze



LEGENDA

USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- - - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- △-△ nieprzekraczalna linia zabudowy
- UT-US - teren usług turystyki lub sportu i rekreacji
- US-ZP - teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej
- WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych
- - - granica strefy ochronnej sieci elektroenergetycznej

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- - - granica strefy kontrolowanej sieci gazowych

INFORMACJE

- ↔ wymiary wyrażone w metrach

Cały obszar objęty planem znajduje się w obrębie powierzchni ograniczających przeszkody lotnicze lotniska "Jeżów Sudecki".

Rysunek planu został sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej w układzie współrzędnych EPSG:2176 organ wydający - Prezydent Miasta Jeleniej Góry, nr licencji RGD.6642.59.2024_0261_P

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 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 uporządkowanie zapisów planistycznych na obszarze objętym planem, z równoczesną korektą parametrów i wskaźników zabudowy umożliwiających bardziej racjonalne zagospodarowanie terenu.

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

- obszar objęty planem położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie skrzyżowania drogi krajowej nr 3 (ul. 3 Maja) z drogą wojewódzką nr 365 (ul. Legnicka). Teren ten jest objęty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego z 2005 r. i 2013 r. (uchwały nr 476/XL/2005 z dnia 15 listopada 2005 r. i 452.XLIX.2013 z dnia 20 grudnia 2013 r.). Zmiana ustaleń planu spowodowana jest wnioskami właścicieli terenów dotyczących możliwości poprawy warunków i zasad zagospodarowania terenów w związku z planowaną rozbudową istniejącej na tym obszarze działalności;

- wymagania dotyczące ładunku 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 – na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego, a także zabytki i dobra kultury współczesnej;

- 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 i komunikacyjnej.

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.