

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY

z dnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego
wzdłuż ulicy Bronisława Czecha 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, 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) 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 108.XI.2019 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 10 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego wzdłuż ulicy Bronisława Czecha w Jeleniej Górze, 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 - część graficzna 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. Część graficzna zawiera następujące oznaczenia stanowiące 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.

2. Część graficzna zawiera następujące oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) granica otuliny Karkonoskiego Parku Narodowego (pokrywa się częściowo z granicą obszaru objętego planem);
- 2) granica strefy obserwacji archeologicznej historycznej miejscowości Sobieszów.

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 części graficznej planu.

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego wzdłuż ulicy Bronisława Czecha w Jeleniej Górze - etap I;
- 2) **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;

- 3) **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;
- 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, parkingów i placów postojowych, ramp, podjazdów, wiat przystankowych, a także schodów zewnętrznych, zadaszeń, balkonów, wykuszy, zdobień elewacji, gzymsów i okapów.

Rozdział 2.

Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz środowiska przyrodniczego

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

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

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

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, przestrzenie publiczne

§ 8. 1. Część obszaru objętego planem znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, dla której obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

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

§ 10. Na obszarze objętym 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

§ 11. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach otuliny Karkonoskiego Parku Narodowego.

2. Zasady i warunki zagospodarowania terenów położonych w granicach otuliny parku narodowego regulują przepisy odrębne.

§ 12. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach udokumentowanego złoża wód leczniczych „Cieplice” (WL 7926).

§ 13. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obszary górnicze.

§ 14. 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

§ 15. 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. Dopuszcza 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.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacji

§ 16. Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem poprzez ulicę Bronisława Czecha (powiązanie z układem zewnętrznym) położoną poza obszarem objętym planem.

§ 17. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych:

- 1) dla usług handlu, biur, lokali użytkowych - 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni;
- 2) dla pozostałych usług - 1 miejsce na 10 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.

§ 18. Ustala się realizację miejsc postojowych wyłącznie jako parkingów terenowych.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości

§ 19. 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 - 50 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 75⁰ do 105⁰.

Rozdział 8.

Ustalenie stawki procentowej

§ 20. 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

§ 21. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **IU-KO** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub obsługi komunikacji;
- 2) przeznaczenia uzupełniające: teren usług gastronomii, usług kultury i rozrywki, usług biurowych i administracji;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i warunki zagospodarowania terenów:
 - a) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej, sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) zakazuje się lokalizacji obiektów zamieszkania zbiorowego, warsztatów samochodowych lub motocyklowych, stacji paliw;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m;

- b) intensywność zabudowy w przedziale: 0,001 - 0,2;
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%;
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35%;
- e) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 25 m;
- f) geometria dachów budynków: dwuspadowe, wielospadowe lub symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług sportu i rekreacji;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i warunki zagospodarowania terenów:
 - a) możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, a także sieci obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów wymienionych w ppkt a;
- 3) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 5 m, za wyjątkiem konstrukcji wsporczych linii elektroenergetycznych;
 - b) intensywność zabudowy w przedziale: 0,001 - 0,1;
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 10%;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80%;
 - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 10 m.
 - f) geometria dachów: dwuspadowe, wielospadowe lub symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1L** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren lasu.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i warunki zagospodarowania terenów:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzenia sportowo-rekreacyjnych, oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów wymienionych w ppkt a;
- 4) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 5 m, za wyjątkiem konstrukcji wsporczych linii elektroenergetycznych;
 - b) intensywność zabudowy w przedziale: 0,001 - 0,1;
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 5%;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 90%.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów:
 - a) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających od 2,3 m do 9,7 m, zgodnie z częścią graficzną planu.

Rozdział 10.
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 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; 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 r. 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 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).

Uchwalenie planu miejscowego ma na celu zmianę zapisów obowiązującego planu miejscowego z 2012 r. umożliwiających realizację toru saneczkowego zgłoszonego w budżecie obywatelskim. 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 Sobieszowie przy ulicy Bronisława Czecha, objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 2012 r. (uchwała nr 218.XXIV.2012 z dnia 27.03.2012 r.). Zmiana ustaleń planu spowodowana realizacją projektu, którego źródłem był budżet obywatelski, wymaganiami wynikającymi z przepisów odrębnych (otulina Karkonoskiego Parku Narodowego), a także koniecznością uporządkowania sytuacji planistycznej na obszarze nim objętym. 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 uzupełnienie oferty sportowo-rekreacyjnej w otoczeniu Transgranicznego Centrum Turystyki Aktywnej, a także realizację projektu zgłoszonego w budżecie obywatelskim;

- wymagania dotyczące ochrony środowiska – cały obszar objęty planem znajduje się w granicach otuliny Karkonoskiego Parku Narodowego, jednak nie występują na obszarze objętym planem tereny cenne przyrodniczo. W planie miejscowym ujawnia się udokumentowane złoża kopalin. Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a dysponowanie nowych terenów przeznaczonych do zabudowy zostało ograniczone do terenów już zainwestowanych, z możliwością racjonalnego ich powiązania z zabudową istniejącą, a także sieciami uzbrojenia terenu;

- wymagania dotyczące dziedzictwa kulturowego – część obszaru objętego planem znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, dla której 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 (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.