

Projekt

z dnia 1 marca 2016 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY**

z dnia ..... 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Spółdzielcza -  
Mebłowa w Jeleniej Górze**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 z późn. zm.) oraz art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą 65.IX.2015 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 21 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Spółdzielcza - Mebłowa w Jeleniej Górze, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Jeleniej Górze Nr 482/XXXVII/2001 z dnia 22 maja 2001 r. z późn. zm., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Spółdzielcza – Mebłowa w Jeleniej Górze, zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

3. Ze względu na brak przedmiotu regulacji na obszarze planu nie określa się:

- 1) terenów górniczych;
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 2.** Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **plan** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Spółdzielcza – Mebłowa w Jeleniej Górze;
- 2) **linia rozgraniczająca** – linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;

- 4) **przeznaczenie terenu** –przeznaczenie będące formą zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych:
- a) **podstawowe** – przeznaczenie będące dominującą formą zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych,
  - b) **uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe;
- 5) **urządzenia towarzyszące** – budowle oraz budynki w tym: urządzenia budowlane, budynki garażowe, gospodarcze i higieniczno-sanitarne, mosty, kładki, silosy, przejścia dla pieszych oraz obiekty małej architektury, obiekty oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, parkingi, parkingi wielopoziomowe, miejsca postojowe, urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz ścieżki rowerowe;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, którego (zewnątrznej krawędzi) nie może przekraczać zasadnicza bryła budynku, z zastrzeżeniem: dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy:
- a) zewnętrznych klatek schodowych, wykuszy, balkonów, gzymsów, okapów, zadaszeń, elementów odwodnienia dachów oraz schodów zewnętrznych – na maksymalną odległość: 2 m,
  - b) obiektów małej architektury oraz urządzeń dla niepełnosprawnych;
- 7) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość:
- a) budynku mierzoną od rzędnej terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu górnej powierzchni najwyżej położonego stropodachu, attyki, gzymsu lub kalenicy głównej bryły budynku,
  - b) budowli przekrytej dachem mierzoną od średniej rzędnej terenu posadowienia budowli do najwyższego punktu górnej powierzchni najwyżej położonego stropodachu lub do najwyżej położonej krawędzi kalenicy dachu, z wyłączeniem dominant;
- 8) **dach przemysłowy/strukturalny** – należy przez to rozumieć przekrycia wielkogabarytowych obiektów przemysłowych i usługowych, w tym hal i innych obiektów o dużej rozpiętości konstrukcji;
- 9) **uchwała** – niniejsza uchwała.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej "OW";
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów oznaczone symbolami literowymi i cyfrowymi;
- 5) wymiarowanie.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) gazociąg przesyłowy podwyższonego średniego ciśnienia;
- 2) napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV;
- 3) strefa kontrolowana gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia;
- 4) pas techniczny dla sieci elektroenergetycznych 110 kV;

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy dotyczące całego obszaru planu**

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) **tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub obiektów usługowych** rozumiane jako tereny, na których ustala się lokalizację budynku produkcji przemysłowej, transportu i logistyki oraz składów i magazynów lub zespołu takich budynków, i/lub budynku usługowego lub zespołu takich budynków, oznaczone na rysunku planu symbolem **P,U**;
- 2) **tereny obsługi komunikacji** rozumiane jako tereny, na których ustala się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu samochodowego i pasażerów, takich jak: parkingi, garaże, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**;

3) **tereny dróg publicznych** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-L** dla drogi klasy lokalnej.

2. Na każdym z terenów:

- 1) zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji i parametrów zabudowy, odmiennych od ustalonych w planie.

**§ 5.** W zakresie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) lokalizację urządzeń towarzyszących;
- 2) lokalizację obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy działki i/lub w odległości mniejszej niż 1,5 m;
- 3) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków niespełniających wymagań określonych w planie pod warunkiem nie zwiększania parametrów przekroczonych, z zachowaniem pozostałych parametrów określonych w planie oraz pod warunkiem nie zwiększania powierzchni zabudowy o więcej niż 20% w stosunku do powierzchni istniejącej;
- 4) rozbudowę budynków istniejących o wiatrołapy, windy, podjazdy itp. niespełniających wymagań określonych w planie z zachowaniem ustaleń przepisów szczegółowych;
- 5) wydzielanie ścieżek rowerowych wg przepisów odrębnych;
- 6) montaż markiz na elewacjach obiektów, na których dopuszcza się umieszczanie reklam;
- 7) garaże, parkingi wielopoziomowe i parkingi podziemne.

**§ 6. 1.** Wskazuje się teren oznaczony symbolem **KD-L** jako tereny do zagospodarowania jako przestrzenie publiczne.

2. W zakresie zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się obiekty tymczasowe, lokalizowane na potrzeby imprez okolicznościowych, o wysokości nie większej niż 3 m i powierzchni rzutu mierzonej po obrysie zewnętrznym nie większej niż 6 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się: kioski i punkty handlowe, wiaty przystankowe oraz szalety, o wysokości nie większej niż 3,5 m i powierzchni rzutu mierzonej po obrysie zewnętrznym nie większej niż 35 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się małą architekturę i zieleni;
- 4) dopuszcza się iluminację zespołów zieleni, przy czym należy uwzględniać zróżnicowany charakter zieleni, z podkreśleniem rytmu szpalerów, zieleni o charakterze parkowym, zieleni o układzie swobodnym oraz zieleni skarp.

**§ 7.** Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację reklam – tablic reklamowych i szyldów, które muszą spełniać następujące wymagania:

- 1) całkowita powierzchnia reklamy nie większa niż 10 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych, tablic informacyjnych oraz szyldów na budynkach;
- 3) wysokość wolno stojących reklam nie większa niż 15 m.

**§ 8. 1.** Ustala się strefę obserwacji archeologicznej „OW”, tożsamą z granicą obszaru objętego planem.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony ewentualnych zabytków archeologicznych odkrytych w trakcie obowiązywania planu określają przepisy odrębne.

**§ 9. 1.** W zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązuje:

- 1) dostawa wody z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody;
- 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej lub stosowanie rozwiązań indywidualnych spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji lub retencjonowanie indywidualne;

- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100kW, z wyłączeniem wiatraków;
- 5) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej lub zbiorników na gaz płynny;
- 6) stosowanie do indywidualnych celów grzewczych:
  - a) paliw płynnych,
  - b) gazowych,
  - c) odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100kW, z wyłączeniem wiatraków.

2. Dopuszcza się:

- 1) przebudowę, rozbudowę i budowę systemów infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizację obiektów i urządzeń naziemnych i/lub podziemnych, służących do gromadzenia odpadów.

3. Ustala się ilość miejsc parkingowych:

- 1) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz budynków usługowych oraz powierzchni przeznaczonych pod usługi, urządzenie nie mniej niż jednego miejsca postojowego na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 2) dla obiektów handlowych oraz powierzchni przeznaczonych pod handel, urządzenie nie mniej niż jednego miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, nie mniej niż 1 miejsce postojowe;
- 3) liczba miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż wynikająca z przepisów odrębnych;
- 4) do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się zaliczanie: parkingów, miejsc postojowych przyulicznych i/lub na działkach i parkingach sąsiednich.

**§ 10. 1.** Uwzględnia się gazociąg podwyższonego ciśnienia o średnicy nominalnej DN 300 oraz ciśnieniu nominalnym PN 1,6 MPa.

2. Określona na rysunku planu strefa kontrolowana od istniejącego gazociągu podwyższonego ciśnienia przebiega w odległości 3 m od osi gazociągu w obie strony.

3. Lokalizacja obiektów budowlanych, w tym sieci uzbrojenia i urządzeń komunikacji, w granicach strefy zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zakaz sadzenia drzew i krzewów wzdłuż gazociągu, o którym mowa w ust. 1, w pasie 4 m (po 2m od osi gazociągu).

5. W przypadku przebudowy gazociągu obowiązuje zasięg strefy kontrolowanej zgodny z przepisem odrębnym.

6. W przypadku wyłączenia gazociągu z eksploatacji strefy kontrolowane nie obowiązują.

**§ 11. 1.** Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Stawka procentowa o której mowa w ust. 1. nie dotyczy terenów gminnych, dla których ustala się opłatę w wysokości 0,01% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 12.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: ze względu na prawidłowość funkcjonowania lotnisk Jelenia Góra oraz Jeżów Sudecki w granicach opracowania obowiązują bezwzględne ograniczenia dopuszczalnej wysokości zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, ograniczenia te obejmują również wszystkie urządzenia lokalizowane na dachach budynków, ze szczególnym uwzględnieniem tzw. „obiektów trudno dostrzegalnych”.

### **Rozdział 3. Przepisy szczegółowe**

**§ 13.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1P,U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub obiektów usługowych,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: zieleń, urządzenia towarzyszące;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 8 m do 15 m od linii rozgraniczającej,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej,
  - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 2,1,
  - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki,
  - e) wysokość zabudowy nie większa niż 20 m,
  - f) dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy ze względu na wymagania technologiczne,
  - g) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30° i/lub dachy płaskie i/lub dachy przemysłowe/strukturalne,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m,
  - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°.

**§ 14.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2P,U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub obiektów usługowych, w tym handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży 400 m<sup>2</sup> - 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: zieleń, urządzenia towarzyszące;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 8 m do 14,6 m od linii rozgraniczającej,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
  - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,7 i nie większa niż 2,1,
  - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki,
  - e) wysokość zabudowy nie większa niż 20 m,
  - f) dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy ze względu na wymagania technologiczne,
  - g) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż 40° i/lub dachy płaskie i/lub dachy przemysłowe/strukturalne,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 4000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 50 m,

c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż  $75^\circ$  i nie większy niż  $105^\circ$ .

**§ 15.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **3P,U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub obiektów usługowych,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: zieleń, urządzenia towarzyszące;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 7,6 m do 12,4 m od linii rozgraniczającej,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
  - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 2,1,
  - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki,
  - e) wysokość zabudowy nie większa niż 20 m,
  - f) dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy ze względu na wymagania technologiczne,
  - g) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż  $40^\circ$  i/lub dachy płaskie i/lub dachy przemysłowe/strukturalne;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m,
  - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż  $75^\circ$  i nie większy niż  $105^\circ$ .

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KS**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi komunikacji,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: zieleń, urządzenia towarzyszące;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 8,0 m do 12,1 m od linii rozgraniczającej,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
  - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 2,1,
  - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki,
  - e) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m,
  - f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż  $40^\circ$  i/lub dachy płaskie i/lub dachy przemysłowe/strukturalne;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18 m,
- c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KD-L, 2KD-L**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy lokalnej.
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) chodnik;
- 3) dopuszcza się:
  - a) ścieżkę rowerową,
  - b) elementy technicznego wyposażenia drogi,
  - c) lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej;
- 4) teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

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

§ 19. 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.....2016 r.

**Rozstrzygnięcie  
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

W dniach od 7 stycznia 2016 r. do 28 stycznia 2015 r. (termin składania uwag do dnia 11 lutego 2016 r.) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) Rada Miejska Jeleniej Góry stwierdza, że w terminie o którym jest mowa w art. 17 pkt 11 wyżej wymienionej ustawy nie wniesiono uwag wymagających rozstrzygnięcia.

Załącznik nr 3 do uchwały nr .....  
Rady Miejskiej Jeleniej Góry  
z dnia.....2016 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**

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) Rada Miejska Jeleniej Góry postanawia co następuje.

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Spółdzielcza – Meblowa w Jeleniej Górze przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

- a) budowa nowych dróg,
- b) przebudowa / rozbudowa istniejących sieci,

2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

## UZASADNIENIE

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycję wynikającą z uchwały nr 65.IX.2015 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 21 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Spółdzielcza – Meblowa w Jeleniej Górze.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod następujące funkcje: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub obiektów usługowych, tereny obsługi komunikacji oraz tereny dróg publicznych klasy lokalnej. Szczegółowe ustalenia zostały dostosowane do aktualnych uwarunkowań, jak również do obecnie obowiązujących przepisów prawa. Uwzględniono również zmiany w projektowanym układzie komunikacyjnym, w celu zapewnienia lepszej obsługi terenów, jak również lepszego wykorzystania terenu.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie w formie prawa miejscowego warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory przedmiotowego terenu, a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jelenia Góra. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jelenia Góra stwierdzono, iż plan nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

Projekt planu opracowywany jest zgodnie z procedurą Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 poz. 199 z późn. zm.).

W trakcie przygotowywania projektu planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa organy i instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą organy i instytucje.

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2013r., poz. 1235 z późn. zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W trakcie sporządzania planu, został on poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 7 stycznia 2016 roku do 28 stycznia 2016 roku, a publiczna dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 28 stycznia 2016 roku r. W wyznaczonym terminie do 11 lutego 2016 r. zakończono zbieranie uwag.

Ze względu na brak przedmiotu regulacji na obszarze planu nie określono terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa oraz sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu. Wskaźniki urbanistyczne oraz parametry dotyczące zabudowy zostały dostosowane do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych. W ustaleniach planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, uwzględniając ustalenia dla strefy ochrony konserwatorskiej "OW".

W obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto ustalenia dotyczące gazociągu podwyższonego ciśnienia, dla którego wskazana została strefa kontrolowana. Ustalenia planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych. W zakresie dostępności dla tych osób terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach.

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Przedmiotowy plan obejmuje teren częściowo zagospodarowany istniejącą zabudową położony w południowo-zachodniej części miasta Jeleniej Góry. Plan miejscowy zakłada wykorzystanie potencjału terenu do dalszego jego dalszego

rozwoju zabudowy produkcyjnej i usługowej, przy jednoczesnym poszanowaniu istniejących uwarunkowań oraz zachowaniem ładu przestrzennego. W planie uwzględniono przeznaczenie części terenu pod drogę publiczną klasy lokalnej, łączącą układ komunikacyjny zaprojektowany w sąsiednich planach miejscowych, jak również zaplanowano przeznaczenie części terenu położonego przy ul. Spółdzielczej pod teren obsługi komunikacji.

W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie którego nie wpłynęły żadne uwagi. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie ustalenia pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy dróg i infrastruktury należących do zadań własnych gminy.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono w zgodzie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, organizowanie dyskusji publicznej, wyznaczaniu terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności poprzez uwzględnienie złożonych do projektu planu w procedurze planistycznej wniosków. Miejscowy plan uwzględnia również analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W ustaleniach projektu planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Miejscowy plan obejmuje tereny zabudowane zlokalizowane przy drodze publicznej (ul. Spółdzielczej). W celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu, w planie uwzględniono wydzielenie terenu pod drogę publiczną klasy lokalnej, która łączy się z projektowanymi drogami wyznaczonymi na sąsiednich terenach w obowiązujących miejscowych planach. Ustalenia miejscowego planu uwzględniają dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Przedmiotowy plan obejmuje tereny zlokalizowane w sąsiedztwie drogi krajowej nr 3. Na terenach sąsiadujących z przedmiotowym terenem, w ciągu ul. Spółdzielczej zlokalizowane są przystanki autobusowe. W celu zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem, w treści uchwały wskazano minimalne wskaźniki miejsc parkingowych, jak również przeznaczono część terenu zlokalizowanego przy ul. Spółdzielczej pod obsługę komunikacji.

Jak już wspomniano powyżej, miejscowy plan obejmuje tereny częściowo zabudowane zlokalizowany przy ul. Spółdzielczej w południowo-zachodniej części miasta Jeleniej Góry. Plan nie zakłada kontynuację istniejącej zabudowy poprzez przeznaczanie nowych terenów pod obiekty produkcyjne, składów i magazynów i/lub obiektów usługowych. Obszar objęty planem obecnie ma dobry dostęp do publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu.

Miejscowy plan obejmuje tereny o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, obejmującej tereny przyległe do głównego ciągu komunikacyjnego - ul. Spółdzielczej. Ustalenia planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Ponadto plan uwzględnia możliwość realizacji ścieżek rowerowych.

Przedmiotowy teren objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Strefy Aktywności Gospodarczej w rejonie u. K. Miarki - Spółdzielczej w Jeleniej Górze przyjętego uchwałą nr 154.XIX.2011 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 15 listopada 2011 r., zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Spółdzielcza - Lubańska w Jeleniej Górze przyjętego uchwałą nr 157.XIX.2011 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 22 listopada 2011 r. oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej przy ulicy Trasa Czeska w Jeleniej Górze przyjętego uchwałą nr 322.XXXII.2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 3

grudnia 2012 r. Uchwały te w części objętej ustaleniami przedmiotowego planu utracą swoją moc prawną.  
Analiza zmian

w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Jeleniej Góry oraz opracowanie programu sporządzenia planów, przyjęte uchwałą nr 471.LII.2014 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 18 lutego 2014 r. nie wskazuje konieczności zmiany w ww. planach miejscowych dla przedmiotowego terenu. Podejmując uchwałę w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Spółdzielcza – Meblowa w Jeleniej Górze, dokonano analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Analiza wykonana przed przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu wykazała, że dla terenu objętego planami złożono wnioski o zmiany obowiązujących ustaleń w ww. planach, umożliwiające realizację zabudowy przemysłowej oraz bazy logistycznej spełniających wymogi technologiczne wynikające z istniejącej i planowanej produkcji. Przedmiotowy wniosek został rozpatrzony pozytywnie. W związku z powyższym należy stwierdzić, że ustalenia planu są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Jeleniej Góry z 2014 r.

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet miasta przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Prognozowane zmiany na obszarze planu nie będą niosły za sobą wydatków dla miasta, innych niż wynikających z obowiązującego MPZP, poza kosztami sporządzenia MPZP. Wpływy miasta z przedmiotowego obszaru ulegną zmianie wyłącznie w zakresie wzrostu wpływów z tytułu podatku od gruntów i powierzchni użytkowej budynków. Możliwymi korzyściami dla miasta będą również ograniczenia

w wydatkach na budowę dróg publicznych, co wynika z ograniczenia ich ilości względem obowiązujących MPZP. Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Ustalenia planu zapewniają ochronę cennego pod względem kulturowym i historycznym obszaru śródmieścia Jeleniej Góry. Przyjęte rozwiązania mają na celu zapewnienie zrównoważonego rozwoju oraz stworzenie dogodnych warunków funkcjonowania dla mieszkańców i użytkowników miasta.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan przedkładany do uchwalenia, jest zgodny z polityką przestrzenną miasta oraz właściwymi ustawami i przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej.

Biorąc powyższe pod uwagę, Rada Miejska Jeleniej Góry uznała podjęcie przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Spółdzielcza – Meblowa w Jeleniej Górze.